
1st Session, 61st Legislature
New Brunswick
3 Charles III, 2024-2025

1^{re} session, 61^e législature
Nouveau-Brunswick
3 Charles III, 2024-2025

BILL

3

**An Act to Amend
The Residential Tenancies Act**

Read first time: November 20, 2024

Read second time:

Committee:

Read third time:

HON. DAVID HICKEY

PROJET DE LOI

3

**Loi modifiant la
Loi sur la location de locaux d'habitation**

Première lecture : le 20 novembre 2024

Deuxième lecture :

Comité :

Troisième lecture :

L'HON. DAVID HICKEY

BILL 3

PROJET DE LOI 3

**An Act to Amend
The Residential Tenancies Act**

**Loi modifiant la
Loi sur la location de locaux d'habitation**

His Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of New Brunswick, enacts as follows:

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, édicte :

1 Section 11.1 of The Residential Tenancies Act, chapter R-10.2 of the Acts of New Brunswick, 1975, is amended

1 L'article 11.1 de la Loi sur la location de locaux d'habitation, chapitre R-10.2 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, est modifié

(a) in subsection (2)

a) au paragraphe (2),

(i) in the portion preceding paragraph (a) by striking out "section 11.11" and substituting "sections 11.11 and 11.12";

(i) au passage qui précède l'alinéa a), par la suppression de « de l'article 11.11 » et son remplacement par « des articles 11.11 et 11.12 »;

(ii) in paragraph (a) of the English version by striking out the comma at the end of the paragraph and substituting ", and";

(ii) à l'alinéa (a) de la version anglaise, par la suppression de la virgule à la fin de l'alinéa et son remplacement par « , and »;

(iii) in paragraph (b) by striking out ", and" at the end of the paragraph and substituting a period;

(iii) à l'alinéa b), par la suppression du point-virgule à la fin de l'alinéa et son remplacement par un point;

(iv) by repealing paragraph (c);

(iv) par l'abrogation de l'alinéa c);

(b) by repealing subsection (2.01) and substituting the following:

b) par l'abrogation du paragraphe (2.01) et son remplacement par ce qui suit :

11.1(2.01) Except when a landlord and tenant have agreed in writing otherwise, a landlord referred to in subsection (2) shall not increase the rent

11.1(2.01) À moins que le propriétaire et le locataire n'en conviennent autrement par écrit, le propriétaire visé au paragraphe (2) ne peut augmenter le loyer :

(a) in the first consecutive 12-month period of a tenancy agreement, and

(b) more than once in any other consecutive 12-month period of a tenancy agreement.

(c) by repealing subsection (2.03) and substituting the following:

11.1(2.03) If a tenant applies to a residential tenancies officer under subsection (2.02), the residential tenancies officer shall review the notice of the increase and shall ask the landlord to establish that the notice is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord.

(d) by repealing subsection (2.04) and substituting the following:

11.1(2.04) The residential tenancies officer shall set aside the notice of the increase served under subsection (2) if the landlord fails to establish to the satisfaction of the residential tenancies officer that the notice is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord.

(e) by repealing subsection (2.05) and substituting the following:

11.1(2.05) The residential tenancies officer shall confirm the notice of the increase served under subsection (2) if the landlord establishes to the satisfaction of the residential tenancies officer that the notice is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord.

(f) in subsection (2.06)

(i) in paragraph (a) of the English version by striking out the comma at the end of the paragraph and substituting “, or”;

(ii) in paragraph (b) by striking out “, or” at the end of the paragraph and substituting a period;

(iii) by repealing paragraph (c).

2 The Act is amended by adding after section 11.11 the following:

a) ni dans la première période de douze mois consécutifs visée par la convention de location;

b) ni plus d'une fois dans toute autre période de douze mois consécutifs visée par la convention de location.

c) par l'abrogation du paragraphe (2.03) et son remplacement par ce qui suit :

11.1(2.03) À la réception d'une demande présentée par un locataire conformément au paragraphe (2.02), le médiateur des loyers examine l'avis d'augmentation et demande au propriétaire d'établir que cet avis constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié par lui au locataire.

d) par l'abrogation du paragraphe (2.04) et son remplacement par ce qui suit :

11.1(2.04) Le médiateur des loyers rejette l'avis d'augmentation signifié conformément au paragraphe (2) si le propriétaire n'établit pas de manière à le convaincre que cet avis constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié par lui au locataire.

e) par l'abrogation du paragraphe (2.05) et son remplacement par ce qui suit :

11.1(2.05) Le médiateur des loyers confirme l'avis d'augmentation signifié conformément au paragraphe (2) si le propriétaire établit de manière à le convaincre que cet avis constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié par lui au locataire.

f) au paragraphe (2.06),

(i) à l'alinéa (a) de la version anglaise, par la suppression de la virgule à la fin de l'alinéa et son remplacement par « , or »;

(ii) à l'alinéa b), par la suppression du point-virgule à la fin de l'alinéa et son remplacement par un point;

(iii) par l'abrogation de l'alinéa c).

2 La Loi est modifiée par l'adjonction de ce qui suit après l'article 11.11 :

Maximum rent increase on or after February 1, 2025

11.12(1) Subject to section 11.13 and despite any other Act, a landlord shall not increase the rent by more than 3% effective at any time on or after February 1, 2025.

11.12(2) Subject to section 11.13, a notice of increase in rent served by the landlord on a tenant that provides for an increase in rent of more than 3% effective at any time on or after February 1, 2025, shall be deemed to be a notice of increase in rent of 3%.

Exception to maximum rent increase

11.13(1) A landlord who wishes to increase the rent by more than the increase in rent provided for in subsection 11.12(1) may apply to a residential tenancies officer in the manner prescribed by regulation, and the application shall be accompanied by the information prescribed by regulation.

11.13(2) A residential tenancies officer may approve an application under subsection (1), whether in whole or in part, if the residential tenancies officer is of the opinion that the requirements prescribed by regulation are met.

11.13(3) An increase in rent approved under this section shall not exceed the upper limit to a rent increase prescribed by regulation, expressed as a percentage.

Annual review of maximum rent increase

11.14 The New Brunswick Housing Corporation shall

- (a) perform an annual review of the maximum rent increase under subsection 11.12(1), and the review shall consider, among other things, the factors prescribed by regulation, and
- (b) within the period prescribed by regulation, publish the results of the review in accordance with the terms prescribed by regulation.

3 *Subsection 25.4(1) of the Act is amended by striking out “section 11.11” and substituting “sections 11.11 and 11.12”.*

4 *Subsection 29(1) of the Act is amended*

Augmentation maximale du loyer à partir du 1^{er} février 2025

11.12(1) Sous réserve de l'article 11.13 et par dérogation à toute autre loi, il est interdit au propriétaire d'imposer une augmentation de loyer supérieure à 3 % qui prend effet à tout moment à partir du 1^{er} février 2025.

11.12(2) Sous réserve de l'article 11.13, tout avis d'augmentation de loyer que signifie le propriétaire à un locataire qui prévoit une augmentation supérieure à 3 % prenant effet à tout moment à partir du 1^{er} février 2025 est réputé être un avis d'augmentation de loyer de 3 %.

Exception à l'augmentation maximale du loyer

11.13(1) Le propriétaire qui souhaite imposer une augmentation de loyer supérieure à celle prévue au paragraphe 11.12(1) peut présenter une demande à cet égard à un médiateur des loyers selon les modalités prévues par règlement, laquelle est accompagnée des renseignements prescrits par règlement.

11.13(2) Le médiateur des loyers peut approuver la demande prévue au paragraphe (1) en totalité ou en partie s'il est d'avis que les critères établis par règlement sont remplis.

11.13(3) L'augmentation de loyer approuvée en vertu du présent article ne peut dépasser l'augmentation supérieure maximale fixée par règlement, laquelle est exprimée en pourcentage.

Examen annuel – augmentation maximale du loyer

11.14 La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick :

- a) effectue annuellement un examen de l'augmentation maximale de loyer prévue au paragraphe 11.12(1) en considérant notamment les facteurs établis par règlement;
- b) publie les résultats de cet examen dans le délai imparti par règlement, et ce, conformément aux modalités prévues par règlement.

3 *Le paragraphe 25.4(1) de la Loi est modifié par la suppression de « de l'article 11.11 » et son remplacement par « des articles 11.11 et 11.12 ».*

4 *Le paragraphe 29(1) de la Loi est modifié*

(a) in paragraph (b) by striking out “to be used under the provisions of this Act” and substituting “and authorizing a residential tenancies officer to provide forms to be used under the provisions of this Act”;

(b) by repealing paragraph (g.11);

(c) by adding before paragraph (g.2) the following:

(g.12) for the purposes of section 11.13,

(i) prescribing the manner in which a landlord may make an application under subsection 11.13(1),

(ii) prescribing the information that the landlord shall provide in an application under subsection 11.13(1),

(iii) prescribing the requirements for the purposes of subsection 11.13(2), and

(iv) prescribing the upper limit to a rent increase under subsection 11.13(3), expressed as a percentage;

(g.13) prescribing the factors to be considered in an annual review of the maximum rent increase, prescribing the period within which the results of the review are published and prescribing the terms of publication;

Transitional provisions

5(1) *Despite any provision of this Amending Act, if, after an application is made by a tenant under subsection 11.1(2.02) of The Residential Tenancies Act as it existed immediately before the commencement of this Amending Act, an agreement was entered into following mediation between a landlord and a tenant before the commencement of this Amending Act where the tenant and landlord mutually agree to an increase in rent of more than 3 % effective at any time on or after February 1, 2025, the agreement continues to be valid and of full force and effect.*

5(2) *If the residential tenancies officer confirms, before the commencement of this Amending Act, a notice of increase in rent of more than 3 % effective at any time on or after February 1, 2025,*

a) à l’alinéa b), par l’adjonction de « et autorisant un médiateur des loyers à en fournir » après « loi »;

b) par l’abrogation de l’alinéa g.11);

c) par l’adjonction de ce qui suit avant l’alinéa g.2) :

g.12) aux fins d’application de l’article 11.13,

(i) prévoyant les modalités selon lesquelles le propriétaire peut présenter une demande en vertu du paragraphe 11.13(1),

(ii) prescrivant les renseignements que doit fournir le propriétaire qui présente la demande en application du paragraphe 11.13(1),

(iii) établissant les critères visés au paragraphe 11.13(2),

(iv) fixant l’augmentation supérieure maximale de loyer prévue au paragraphe 11.13(3), laquelle est exprimée en pourcentage;

g.13) établissant les facteurs à considérer lors de l’examen annuel de l’augmentation maximale du loyer, impartissant le délai pour publier les résultats de l’examen et prévoyant les modalités de publication;

Dispositions transitoires

5(1) *Par dérogation à toute autre disposition de la présente loi modificative, si, à la suite d’une demande présentée par un locataire en vertu du paragraphe 11.1(2.02) de la Loi sur la location de locaux d’habitation dans sa version antérieure à l’entrée en vigueur de la présente loi modificative, un accord issu de médiation prévoyant une augmentation de loyer supérieure à 3 % prenant effet à tout moment à partir du 1^{er} février 2025 est conclu entre lui et le propriétaire avant l’entrée en vigueur de la présente loi modificative, cet accord demeure valide et exécutoire.*

5(2) *Si le médiateur des loyers confirme avant l’entrée en vigueur de la présente loi modificative un avis d’augmentation de loyer prévoyant une augmentation supérieure à 3 % prenant effet à tout moment à partir du 1^{er} février 2025 :*

(a) the increase in rent shall be deemed to be an increase of 3 %; or

(b) with respect to an increase that is spread over a period in accordance with paragraph 11.1(2.06)(c) of The Residential Tenancies Act as it existed immediately before the commencement of this Amending Act, any portion of the increase in rent that is more than 3 % effective any time on or after February 1, 2025, shall be deemed to be an increase in rent of 3 %.

5(3) *For greater certainty, this Amending Act applies with respect to tenancies of residential premises and tenancy agreements arising or entered into and in force before the commencement of this section.*

Regulation under *The Residential Tenancies Act*

6 *New Brunswick Regulation 82-218 under The Residential Tenancies Act is amended*

(a) by adding after section 11.1 the following:

11.12(1) For the purposes of subsection 11.13(2) of the Act, a residential tenancies officer may approve an application by a landlord if the landlord establishes that capital expenditures for renovations have been incurred.

11.12(2) An application under subsection 11.13(1) of the Act shall be made on a form provided by the residential tenancies officer and accompanied by information that provides proof that the landlord incurred capital expenditures for renovations to the premises referred to in the application.

11.12(3) For the purposes of subsection 11.13(3) of Act, the upper limit to a rent increase is 9 %.

11.13(1) For the purposes of paragraph 11.14(a) of the Act, the following factors shall be considered:

- (a) inflation;
- (b) rental market surveys conducted by the Canada Mortgage and Housing Corporation established under the *Mortgage and Housing Corporation Act* (Canada); and

a) ou bien l'augmentation de loyer est réputée être une augmentation de 3 %;

b) ou bien, s'agissant de celle qui fait l'objet d'une répartition prévue à l'alinéa 11.1(2.06)c) de la Loi sur la location de locaux d'habitation dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi modificative, toute partie de l'augmentation de loyer qui est supérieure à 3 % et qui prend effet à tout moment à partir du 1^{er} février 2025 est réputée être une augmentation de 3 %.

5(3) *Il est entendu que la présente loi modificative s'applique à l'égard des locations de locaux d'habitation et des conventions de location existantes ou conclues avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi modificative qui étaient en vigueur avant cette date.*

Règlement pris en vertu de la Loi sur la location de locaux d'habitation

6 *Le Règlement du Nouveau-Brunswick 82-218 pris en vertu de la Loi sur la location de locaux d'habitation est modifié*

a) par l'adjonction de ce qui suit après l'article 11.1 :

11.12(1) Pour l'application du paragraphe 11.13(2) de la Loi, le médiateur des loyers peut approuver la demande d'un propriétaire si ce dernier établit que des dépenses en immobilisations ont été engagées à des fins de rénovation.

11.12(2) La demande prévue au paragraphe 11.13(1) de la Loi est présentée au moyen de la formule que fournit le médiateur des loyers et est accompagnée de renseignements établissant la preuve que le propriétaire a engagé des dépenses en immobilisations pour la rénovation des locaux mentionnés dans la demande.

11.12(3) Pour l'application du paragraphe 11.13(3) de la Loi, l'augmentation supérieure maximale est de 9 %.

11.13(1) Pour l'application de l'alinéa 11.14a) de la Loi, les facteurs à considérer sont les suivants :

- a) l'inflation;
- b) l'enquête sur les logements locatifs effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement constituée par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Canada);

(c) vacancy rates of premises in the Province or elsewhere in Canada.

11.13(2) The results of an annual review shall be published on the website of the New Brunswick Housing Corporation on or before June 1 of each year.

(b) by repealing section 17.2.

Commencement

7 *This Act comes into force on February 1, 2025.*

c) le taux d'inoccupation des locaux dans la province ou ailleurs au Canada.

11.13(2) Les résultats de l'examen annuel sont publiés chaque année sur le site Web de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au plus tard le 1^{er} juin.

b) par l'abrogation de l'article 17.2.

Entrée en vigueur

7 *La présente loi entre en vigueur le 1^{er} février 2025.*