



2ND SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO
59 ELIZABETH II, 2010

2^e SESSION, 39^e LÉGISLATURE, ONTARIO
59 ELIZABETH II, 2010

Bill 145

Projet de loi 145

**An Act to amend the
Residential Tenancies Act, 2006**

**Loi modifiant la
Loi de 2006 sur la location
à usage d'habitation**

Mrs. Savoline

M^{me} Savoline

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading December 2, 2010
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 2 décembre 2010
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill enacts new Part VI.1 of the *Residential Tenancies Act, 2006*, which provides rules relating to damage deposits. Here are some highlights of those rules:

1. The purpose of a damage deposit is to compensate landlords for the cost of repair or replacement of property that was wilfully or negligently damaged by a tenant or other specified persons. The damage deposit may not be used to compensate a landlord for ordinary wear and tear. (see subsections 104.1 (1) and (2) of the Act)
2. A landlord may require a tenant to pay a damage deposit that is not more than 25 per cent of one month's rent. The landlord and tenant must agree in writing as to the condition of the rental unit on the day the tenancy begins. (see subsections 104.1 (3), (4) and (5) of the Act)
3. Interest must be paid to the tenant annually on a damage deposit at the same rate as the rent increase guideline in effect at the time the interest is due. (see subsection 104.1 (9) of the Act)
4. A landlord is required to repay a damage deposit, including interest, no later than 15 days after a tenancy ends. The landlord is permitted to retain any portion of the deposit that reflects the cost of damage referred to in subsection 104.1 (1) of the Act. (see section 104.4 of the Act)
5. A tenant may apply to the Landlord and Tenant Board for an order requiring the landlord to repay any portion of the damage deposit that the landlord was not entitled to retain. The landlord bears the onus of proving that he, she or it was entitled to retain the portion of the damage deposit. (see section 104.5 of the Act)

The Act is amended to provide that it is an offence for a landlord to not repay the damage deposit in accordance with section 104.4 or for a landlord to not provide a receipt for a deposit to a tenant or former tenant. (see section 234 of the Act)

Subsection 241 (1) of the Act is amended to provide that the Lieutenant Governor in Council may prescribe,

- (a) what constitutes ordinary wear and tear for the purposes of subsection 104.1 (2); and
- (b) the information a landlord must file with the Board in respect of an application under section 104.5.

Consequential amendments are made to various provisions of the Act.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi édicte la nouvelle partie VI.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, qui prévoit des règles relatives aux dépôts pour dommages dont les points saillants sont les suivants :

1. Le dépôt pour dommages a pour objet d'indemniser les locateurs des frais de réparation ou de remplacement des biens qu'a endommagés intentionnellement ou par sa négligence le locataire ou d'autres personnes précisées, mais non au titre de l'usure normale. (Voir les paragraphes 104.1 (1) et (2) de la Loi.)
2. Le locateur peut exiger que le locataire verse un dépôt pour dommages dont le montant n'est pas supérieur à 25 pour cent du montant du loyer d'un mois. Le locateur et le locataire doivent convenir par écrit de l'état du logement locatif à la date du début de la location. (Voir les paragraphes 104.1 (3), (4) et (5) de la Loi.)
3. Des intérêts sur le montant du dépôt pour dommages doivent être versés chaque année au locataire au taux correspondant au taux légal établi qui est en vigueur à l'échéance du versement. (Voir le paragraphe 104.1 (9) de la Loi.)
4. Le locateur est tenu de rembourser le dépôt pour dommages, y compris les intérêts courus, au plus tard 15 jours après la fin de la location. Le locateur est autorisé à conserver toute partie du dépôt qui reflète le coût des dommages visés au paragraphe 104.1 (1) de la Loi. (Voir l'article 104.4 de la Loi.)
5. Le locataire peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance exigeant que le locateur rembourse toute partie du dépôt pour dommages que celui-ci n'était pas autorisé à conserver. Il incombe au locateur de prouver qu'il était autorisé à conserver la partie du dépôt pour dommages. (Voir l'article 104.5 de la Loi.)

La Loi est modifiée pour prévoir que le fait pour un locateur de ne pas rembourser le dépôt pour dommages, contrairement à l'article 104.4 ou de ne pas remettre à un locataire ou à un ancien locataire un reçu pour un dépôt constitue une infraction. (Voir l'article 234 de la Loi.)

Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié pour prévoir que le lieutenant-gouverneur en conseil peut prescrire :

- a) ce qui constitue l'usure normale pour l'application du paragraphe 104.1 (2);
- b) les renseignements que le locateur doit déposer auprès de la Commission à l'égard d'une requête présentée en vertu de l'article 104.5.

Des modifications corrélatives sont apportées à diverses dispositions de la Loi.

**An Act to amend the
Residential Tenancies Act, 2006**

**Loi modifiant la
Loi de 2006 sur la location
à usage d'habitation**

Note: This Act amends the *Residential Tenancies Act, 2006*. For the legislative history of the Act, see the Table of Consolidated Public Statutes – Detailed Legislative History at www.e-Laws.gov.on.ca.

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, dont l'historique législatif figure à la page pertinente de l'Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public codifiées sur le site www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1. Part I of the *Residential Tenancies Act, 2006* is amended by adding the following section:

1. La partie I de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Security deposit

Dépôt de garantie

Limitations

Restrictions

9.1 (1) A landlord may only collect a security deposit that is,

9.1 (1) Le locateur peut seulement percevoir un dépôt de garantie qui est, selon le cas :

- (a) a damage deposit collected in accordance with Part VI.1; or
- (b) a rent deposit collected in accordance with Part VII.

- a) un dépôt pour dommages prévu à la partie VI.1;
- b) une avance de loyer prévue à la partie VII.

Definition

Définition

(2) For the purposes of subsection (1),

(2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

“security deposit” means money, property or a right paid or given by, or on behalf of, a tenant of a rental unit to a landlord or to anyone on the landlord's behalf to be held by or for the account of the landlord as security for the performance of an obligation or the payment of a liability of the tenant or to be returned to the tenant upon the happening of a condition.

«dépôt de garantie» Somme d'argent, bien ou droit qui est accordé ou donné par le locataire d'un logement locatif ou pour son compte au locateur ou à quiconque pour son compte et que détient le locateur ou quiconque pour son compte en garantie de l'exécution d'une obligation ou du paiement d'une dette du locataire ou que le locateur doit lui remettre sur réalisation d'une condition.

2. (1) Subsection 78 (4) of the Act is amended by adding the following paragraph:

2. (1) Le paragraphe 78 (4) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

- 6. The amount of any damage deposit, the date it was given and the last period for which interest was paid on the damage deposit.

- 6. Le montant de tout dépôt pour dommages, la date à laquelle il a été versé et la dernière période pour laquelle des intérêts ont été versés sur lui.

(2) Subsection 78 (8) of the Act is repealed and the following substituted:

(2) Le paragraphe 78 (8) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Credit for deposits

Crédit : dépôts et avances

(8) In determining the amount payable by the tenant to the landlord, the Board shall ensure that the tenant is credited with the amount of,

(8) Lorsqu'elle calcule le montant payable au locateur par le locataire, la Commission veille à ce que soient portés au crédit de ce dernier :

- (a) any rent deposit and interest on the deposit that would be owing to the tenant on the termination of the tenancy; and

- a) toute avance de loyer et les intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation de la location;

- (b) any damage deposit and interest on the deposit that would be owing to the tenant on the termination of the tenancy.

3. Subsection 87 (4) of the Act is repealed and the following substituted:

Amount of arrears of rent or compensation

(4) In determining the amount of arrears of rent, compensation or both owing in an order for termination of a tenancy and the payment of arrears of rent, compensation or both, the Board shall subtract from the amount owing the amount of,

- (a) any rent deposit or interest on the deposit that would be owing to the tenant on termination; and
 (b) any damage deposit or interest on the deposit that would be owing to the tenant on termination.

4. Subsection 89 (2) of the Act is repealed and the following substituted:

Same

(2) If the Board makes an order requiring payment under subsection (1) and for the termination of the tenancy, the Board shall set off against the amount required to be paid the amount of,

- (a) any rent deposit or interest on the deposit that would be owing to the tenant on termination; and
 (b) any damage deposit or interest on the deposit that would be owing to the tenant on termination.

5. The Act is amended by adding the following Part:

**PART VI.1
 RULES RELATING TO DAMAGE DEPOSITS**

Damage deposit

Purpose of damage deposit

104.1 (1) Subject to subsection (2), the purpose of a damage deposit collected in accordance with this Part is to compensate a landlord for the cost to repair or, where repairing is not reasonable, to replace any property relating to a rental unit or residential complex that was wilfully or negligently damaged by a tenant, another occupant of the rental unit or a person whom the tenant permitted in the residential complex.

Not for ordinary wear and tear

(2) A damage deposit may not be used to compensate a landlord for costs relating to damage caused by ordinary wear and tear as determined in accordance with indicators that may be prescribed in the regulations.

Damage deposit may be required

(3) A landlord may require a tenant to pay a damage deposit with respect to a tenancy if the landlord does so on or before entering into the tenancy agreement.

- b) tout dépôt pour dommages et les intérêts sur celui-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation de la location.

3. Le paragraphe 87 (4) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Montant de l'arriéré de loyer ou de l'indemnité

(4) Lorsqu'elle fixe le montant de l'arriéré de loyer ou de l'indemnité exigible, ou des deux, dans le cadre d'une ordonnance de résiliation de la location et de paiement de l'arriéré de loyer ou d'une indemnité, ou des deux, la Commission soustrait du montant exigible :

- a) toute avance de loyer ou les intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation;
 b) tout dépôt pour dommages ou les intérêts sur celui-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation.

4. Le paragraphe 89 (2) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Idem

(2) Si elle rend à la fois une ordonnance de paiement visée au paragraphe (1) et une ordonnance de résiliation de la location, la Commission déduit du paiement exigé :

- a) toute avance de loyer ou les intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation;
 b) tout dépôt pour dommages ou les intérêts sur celui-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation.

5. La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

**PARTIE VI.1
 RÈGLES RELATIVES AUX DÉPÔTS
 POUR DOMMAGES**

Dépôt pour dommages

Objet du dépôt pour dommages

104.1 (1) Sous réserve du paragraphe (2), le dépôt pour dommages perçu conformément à la présente partie a pour objet d'indemniser le locateur des frais pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer des biens relatifs au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation qu'a endommagés intentionnellement ou par sa négligence le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

Aucune indemnisation pour l'usure normale

(2) Le dépôt pour dommages ne peut pas servir à indemniser le locateur des coûts liés aux dommages causés à la suite d'une usure normale, déterminée conformément aux indicateurs prescrits par règlement.

Pouvoir d'exiger un dépôt pour dommages

(3) Le locateur peut exiger que le locataire verse un dépôt pour dommages à l'égard de la location à la condition qu'il le fasse au plus tard au moment de conclure la convention de location.

Agreement re condition of rental unit

(4) If a landlord requires a tenant to pay a damage deposit, the landlord and the tenant shall agree in writing as to the rental unit's condition on the day that the tenancy begins.

Amount of damage deposit

(5) The amount of a damage deposit must not be more than 25 per cent of the amount of rent for one month.

Same

(6) If the lawful rent increases after a tenant has paid a damage deposit, the landlord may require a tenant to pay an additional amount to increase the damage deposit up to the amount permitted by subsection (5).

Qualification, new landlord

(7) A new landlord of a rental unit or a person who is deemed to be a landlord under subsection 47 (1) of the *Mortgages Act* shall not require a tenant to pay a damage deposit if the tenant has already paid a damage deposit to the prior landlord of the rental unit.

Same, exception

(8) Despite subsection (7), if a person becomes a new landlord in a sale from a person deemed to be a landlord under subsection 47 (1) of the *Mortgages Act*, the new landlord may require the tenant to pay a damage deposit in an amount equal to the amount with respect to the former damage deposit that the tenant received from the proceeds of sale.

Interest

(9) A landlord of a rental unit shall pay interest to the tenant annually on the amount of the damage deposit at a rate equal to the guideline determined under section 120 that is in effect at the time payment becomes due.

Deduction applied to damage deposit

(10) The landlord may deduct from the amount payable under subsection (9) the amount, if any, by which the maximum amount of the damage deposit permitted under subsection (5) exceeds the amount of the damage deposit paid by the tenant and the deducted amount shall be deemed to form part of the damage deposit paid by the tenant.

Deduction of interest from rent

(11) Where the landlord has failed to make the payment required by subsection (9) when it comes due, the tenant may deduct the amount of the payment from a subsequent rent payment.

Repayment, prospective tenant

104.2 (1) A landlord shall repay the amount received as a damage deposit in respect of a rental unit if vacant possession of the rental unit is not given to the prospective tenant.

Convention concernant l'état du logement locatif

(4) S'il exige que le locataire verse un dépôt pour dommages, le locateur doit convenir par écrit avec lui de l'état du logement locatif à la date du début de la location.

Montant du dépôt pour dommages

(5) Le montant du dépôt pour dommages ne doit pas être supérieur à 25 pour cent du montant du loyer d'un mois.

Idem

(6) Si le loyer légal augmente après que le locataire a versé le dépôt pour dommages, le locateur peut exiger de lui qu'il verse un montant supplémentaire pour porter le dépôt pour dommages au montant permis par le paragraphe (5).

Restriction : nouveau locateur

(7) Le nouveau locateur du logement locatif ou la personne qui est réputée locateur aux termes du paragraphe 47 (1) de la *Loi sur les hypothèques* ne doit pas exiger que le locataire verse un dépôt pour dommages s'il en a déjà versé un au locateur précédent du logement.

Idem : exception

(8) Malgré le paragraphe (7), quiconque devient le nouveau locateur à la suite d'une vente conclue avec une personne réputée locateur aux termes du paragraphe 47 (1) de la *Loi sur les hypothèques* peut exiger que le locataire verse un dépôt pour dommages égal à l'ancien dépôt pour dommages que ce dernier a reçu du produit de la vente.

Intérêts

(9) Le locateur du logement locatif verse chaque année au locataire, sur le montant du dépôt pour dommages, des intérêts au taux correspondant au taux légal établi aux termes de l'article 120 qui est en vigueur à l'échéance du versement.

Déduction du dépôt pour dommages

(10) Le locateur peut déduire du montant payable en application du paragraphe (9) l'excédent éventuel du dépôt pour dommages maximal permis par le paragraphe (5) sur le dépôt pour dommages versé par le locataire. Le montant déduit est réputé faire partie du dépôt versé.

Intérêts déduits du loyer

(11) Si le locateur n'a pas effectué le versement exigé par le paragraphe (9) à son échéance, le locataire peut en déduire le montant d'un loyer subséquent.

Remboursement, locataire éventuel

104.2 (1) Le locateur rembourse le dépôt pour dommages reçu à l'égard d'un logement locatif si la libre possession de celui-ci n'est pas donnée au locataire éventuel.

Exception

(2) Despite subsection (1), if the prospective tenant, before he or she would otherwise obtain vacant possession of the rental unit, agrees to rent a different rental unit from the landlord,

- (a) the landlord may apply the amount received as a damage deposit in respect of the other rental unit; and
- (b) the landlord shall repay only the excess, if any, by which the amount received exceeds the amount of the damage deposit the landlord is entitled to receive under section 104.1 in respect of the other rental unit.

Receipt for payment

104.3 (1) A landlord shall provide free of charge to a tenant or former tenant, on request, a receipt for the payment of a damage deposit.

Former tenant

(2) Subsection (1) applies to a request by a former tenant only if the request is made within 12 months after the tenancy terminated.

Repayment after tenancy

104.4 (1) Subject to subsections (2) and (3), a landlord shall repay the amount received as a damage deposit and any interest on the deposit no later than 15 days after a tenancy terminates.

Retention of damage deposit

(2) A landlord may retain all or part of the damage deposit that reflects the cost of damage referred to in subsection 104.1 (1).

Set-off under s. 89 (2)

(3) A landlord is not required to repay any portion of a damage deposit or any interest that was credited to the tenant in respect of an amount owing under subsection 78 (7) or 87 (3) or that was set off against an amount owing under subsection 89 (1).

Application by tenant**Damage deposit includes interest**

104.5 (1) For the purposes of this section, a reference to a damage deposit includes any interest on the deposit.

Application

(2) If a landlord does not repay a damage deposit or any portion of it in accordance with section 104.4, the tenant may apply to the Board for an order requiring the landlord to repay all or a portion of the deposit.

Order

(3) If the Board finds that the amount of the damage deposit retained by the landlord exceeds the amount permitted under subsection 104.4 (2), the Board may order the landlord to repay the amount of the excess.

Exception

(2) Malgré le paragraphe (1), si le locataire éventuel, avant le moment où il obtiendrait par ailleurs la libre possession du logement locatif, consent à louer du locateur un logement différent :

- a) d'une part, le locateur peut imputer le dépôt pour dommages qu'il a reçu à l'autre logement locatif;
- b) d'autre part, le locateur ne doit rembourser que l'excédent éventuel du dépôt pour dommages qu'il a reçu sur celui auquel il a droit en vertu de l'article 104.1 à l'égard de l'autre logement locatif.

Reçu

104.3 (1) Le locateur remet gratuitement à un locataire ou à un ancien locataire, sur demande, un reçu attestant le paiement du dépôt pour dommages.

Ancien locataire

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique à la demande d'un ancien locataire que si elle est faite dans les 12 mois qui suivent la résiliation de la location.

Remboursement après la location

104.4 (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), le locateur rembourse le dépôt pour dommages reçu et verse les intérêts courus au plus tard 15 jours après la résiliation de la location.

Conservation du dépôt pour dommages

(2) Le locateur peut conserver la totalité du dépôt pour dommages ou une partie de celui-ci qui reflète le coût des dommages visés au paragraphe 104.1 (1).

Déduction en vertu du par. 89 (2)

(3) Le locateur n'est tenu de rembourser aucune partie d'un dépôt pour dommages ni de verser aucune partie des intérêts qui ont été portés au crédit du locataire à l'égard d'un montant exigible en application du paragraphe 78 (7) ou 87 (3) ou qui ont été déduits d'une somme exigible en application du paragraphe 89 (1).

Requête présentée par le locataire**Intérêts compris dans le dépôt pour dommages**

104.5 (1) Pour l'application du présent article, toute mention d'un dépôt pour dommages comprend les intérêts sur celui-ci.

Requête

(2) Si le locateur ne rembourse pas tout ou partie d'un dépôt pour dommages conformément à l'article 104.4, le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locateur rembourse la totalité ou une partie du dépôt.

Ordonnance

(3) Si elle conclut que le montant du dépôt pour dommages conservé par le locateur dépasse le montant permis par le paragraphe 104.4 (2), la Commission peut ordonner à ce dernier de rembourser l'excédent.

Onus of proof

(4) The onus lies on the landlord to prove that the amount retained by the landlord is in accordance with subsection 104.4 (2).

Information to be filed

(5) If an application is made under subsection (2), the landlord shall file with the Board:

1. A copy of the written agreement referred to in subsection 104.1 (4) concerning the condition of the rental unit before the tenancy began.
2. Any receipts, estimates or any other information describing the costs that the landlord has incurred or will incur for the repair of or, where repairing is not reasonable, the replacement of damaged property.
3. Any photos of the damaged property.
4. An inspection report, if any, indicating the rental unit's condition before the tenancy began.
5. Any other information that is prescribed by the regulations.

No fee

(6) Despite any applicable fee set under section 181, there is no fee for making an application under subsection (2).

Time limitation

(7) An application under subsection (2) may not be made later than one year after the end of the tenancy.

6. Section 105 of the Act is repealed.

7. (1) Section 234 of the Act is amended by adding the following clause:

(0.a) requires or receives a security deposit from a tenant contrary to section 9.1;

(2) Section 234 of the Act is amended by adding the following clauses:

- (c.1) fails to provide a tenant or former tenant with a receipt in accordance with section 104.3;
- (c.2) fails to repay an amount received as a damage deposit as required by subsection 104.4 (1);

(3) Clause 234 (d) of the Act is repealed.

8. Subsection 241 (1) of the Act is amended by adding the following paragraphs:

- 13.1 prescribing indicators of ordinary wear and tear for the purposes of subsection 104.1 (2);
- 13.2 prescribing information that a landlord must file with the Board under subsection 104.5 (5);

Commencement

9. This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

Fardeau de la preuve

(4) Il incombe au locateur de prouver que le montant qu'il a conservé est conforme au paragraphe 104.4 (2).

Renseignements à déposer

(5) Si une requête est présentée en vertu du paragraphe (2), le locateur dépose auprès de la Commission :

1. Un exemplaire de la convention écrite visée au paragraphe 104.1 (4) concernant l'état du logement locatif avant le début de la location.
2. Des reçus, des estimations ou d'autres renseignements décrivant les frais que le locateur a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer le bien endommagé.
3. Des photos du bien endommagé.
4. Un rapport d'inspection, le cas échéant, indiquant l'état du logement locatif avant le début de la location.
5. Les autres renseignements que prescrivent les règlements.

Aucuns droits

(6) Malgré le barème des droits applicables fixé en vertu de l'article 181, aucuns droits ne sont payables pour la présentation d'une requête prévue au paragraphe (2).

Prescription

(7) Une requête prévue au paragraphe (2) ne peut être présentée plus d'un an après la date de la fin de la location.

6. L'article 105 de la Loi est abrogé.

7. (1) L'article 234 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

0.a) exige ou reçoit d'un locataire un dépôt de garantie contrairement à l'article 9.1;

(2) L'article 234 de la Loi est modifié par adjonction des alinéas suivants :

- c.1) ne remet pas un reçu à un locataire ou à un ancien locataire, contrairement à l'article 104.3;
- c.2) ne rembourse pas une somme reçue à titre de dépôt pour dommages, contrairement au paragraphe 104.4 (1);

(3) L'alinéa 234 d) de la Loi est abrogé.

8. Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction des dispositions suivantes :

- 13.1 prescrire les indicateurs de l'usure normale pour l'application du paragraphe 104.1 (2);
- 13.2 prescrire les renseignements que le locateur doit déposer auprès de la Commission en application du paragraphe 104.5 (5);

Entrée en vigueur

9. La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Short title

10. The short title of this Act is the *Residential Tenancies Amendment Act (Damage Deposits), 2010*.

Titre abrégé

10. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2010 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (dépôts pour dommages)*.