
Residential Rent Regulation

Regulation 156/92
Registered August 10, 1992

TABLE OF CONTENTS

Section	
1	Definitions
2	Prescribed forms
3	Rental units exempt from rent regulation
4	Maximum rent increase
5	Reporting periods
6	Inspection of material
7	Determining rent increase above guideline
8	Operating expenses
9	Capital expenses
10	Mortgage interest expenses
10.1	Increase in laundry charges
10.2	Increase for added furniture
11	Prohibited expenses
12	Application for rehabilitation scheme
13	Application to fix value of improvements
13.1	Fees
14	Repeal
15	Coming into force

SCHEDULE

Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation

Règlement 156/92
Date d'enregistrement : le 10 août 1992

TABLE DES MATIÈRES

Article	
1	Définitions
2	Formules réglementaires
3	Exemption
4	Augmentation maximale du loyer
5	Périodes auxquelles se rapportent les dépenses
6	Inspection des documents
7	Méthode de calcul
8	Frais d'exploitation
9	Dépenses en immobilisations
10	Frais d'intérêt hypothécaire
10.1	Augmentation des frais de buanderie
10.2	Augmentation du loyer pour ajout de meubles
11	Dépenses interdites
12	Demande relative à un projet de réfection
13	Demande de fixation de la valeur des améliorations
13.1	Droits
14	Abrogation
15	Entrée en vigueur

ANNEXE

All persons making use of this consolidation are reminded that it has no legislative sanction. Amendments have been inserted into the base regulation for convenience of reference only. The original regulation should be consulted for purposes of interpreting and applying the law. Only amending regulations which have come into force are consolidated. This regulation consolidates the following amendments: 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 111/2004; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 16/2005; 130/2005.

Veillez noter que la présente codification n'a pas été sanctionnée par le législateur. Les modifications ont été apportées au règlement de base dans le seul but d'en faciliter la consultation. Le lecteur est prié de se reporter au règlement original pour toute question d'interprétation ou d'application de la loi. La codification ne contient que les règlements modificatifs qui sont entrés en vigueur. Le présent règlement regroupe les modifications suivantes : 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 111/2004; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 16/2005; 130/2005.

Definitions

1(1) In this regulation,

"**Act**" means *The Residential Tenancies Act*; (« *Loi* »)

"**economic adjustment factor**" means the annual economic adjustment factor prescribed in subsection 7(2); (« facteur de rajustement économique »)

"**rent discount**" means the dollar value by which rent is reduced to the amount actually paid by or on behalf of the tenant; (« remise »)

"**revenue**" means, in relation to a residential complex, the aggregate of all rents received for rental units in the complex, other than units to which all or part of Part 9 (Rent Regulation) of the Act does not apply because of section 3 or 116 of the Act. (« revenu »)

M.R. 16/2005

1(2) For the purpose of the definition of "**rent**" in the Act, the value of a rent discount, whether given before or after this regulation comes into force, is included in rent if

(a) the rent actually payable plus the rent discount is authorized to be charged as rent under the Act; and

(b) the rent discount is provided for in a written tenancy agreement between the landlord and tenant.

1(3) At the end of a period of exemption from Part 9 of the Act, the value of a rent discount is calculated by subtracting the rent payable in the first year following the period of exemption from any rent paid during the period of exemption plus an amount equal to the maximum rent increase respecting that rent permitted by regulation in each subsequent year to the end of the period.

Prescribed forms

2(1) The forms set out in the Schedule are prescribed for use under Part 9 (Rent Regulation) of the Act.

Définitions

1(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

« **facteur de rajustement économique** » Le facteur de rajustement économique annuel établi au paragraphe 7(2). ("economic adjustment factor")

« **Loi** » La *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("Act")

« **remise** » Valeur monétaire de laquelle le loyer est réduit pour qu'il égale le montant réellement payé par le locataire ou en son nom. ("rent discount")

« **revenu** » Dans le cas d'un ensemble résidentiel, le total des loyers perçus à l'égard des unités locatives qui y sont situées, à l'exclusion de celles qui, en vertu de l'article 3 ou 116 de la *Loi*, ne sont pas visées par une partie ou la totalité de la partie 9 de cette loi. ("revenue")

R.M. 16/2005

1(2) Pour l'application de la définition de « **loyer** » dans la *Loi*, le montant de la remise, qu'il soit versé avant ou après l'entrée en vigueur du présent règlement, est compris dans le loyer :

a) s'il est permis de faire payer à titre de loyer en vertu de la *Loi* le loyer réellement exigible en plus de la remise;

b) si la remise est prévue dans une convention de location écrite conclue entre le locateur et le locataire.

1(3) À la fin de la période d'exemption de la partie 9 de la *Loi*, on calcule la valeur de la remise en soustrayant le loyer payable durant la première année suivant la période d'exemption de tout loyer payé durant cette période auquel est ajouté un montant équivalant à l'augmentation maximale de loyer permise par règlement à l'égard du loyer pour chaque année subséquente jusqu'à la fin de la période.

Formules réglementaires

2(1) Les formules figurant à l'annexe sont établies pour l'application de la partie 9 de la *Loi*.

2(2) A prescribed form that is filed with the director or the commission shall contain all the information required to complete the form.

Rental units exempt from rent regulation

3(1) Part 9 of the Act (Rent Regulation), except sections 118 and 119, does not apply to the following rental units or residential complexes:

1. Rental units for which the monthly rent payable on December 31, 2005 was \$1,025. or more.
2. Rental units that are owned and administered by or for the Government of Canada, the Government of Manitoba, a municipality or an agency of the Government of Canada, the Government of Manitoba or a municipality, other than the rental units described in subsection (2).
3. The following rental units if the rents charged are fixed with the approval of either Canada Mortgage and Housing Corporation or the Manitoba Housing and Renewal Corporation:
 - (a) rental units in a low-rental housing project owned by a limited-dividend housing company and operated under a contract made under section 26 of the *National Housing Act* (Canada);
 - (b) rental units owned by a non-profit corporation, housing cooperative or non-profit housing corporation and operated under a contract made under section 26 or 27 of the *National Housing Act* (Canada);

2(2) Les formulaires réglementaires déposées auprès du directeur ou de la Commission contiennent tous les renseignements demandés.

Exemption

3(1) La partie 9 de la *Loi*, à l'exception des articles 118 et 119, ne s'applique pas aux unités locatives ni aux ensembles résidentiels suivants :

1. Les unités locatives pour lesquelles le loyer mensuel exigible au 31 décembre 2005 était de 1 025 \$ ou plus.
2. Les unités locatives que possède et gère le gouvernement du Canada, le gouvernement du Manitoba, une municipalité ou un organisme fédéral, provincial ou municipal ou qu'un tiers possède et gère pour le compte de l'un d'eux, à l'exclusion des unités locatives visées au paragraphe (2).
3. Si les loyers exigés sont fixés avec l'approbation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou de la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba, les unités locatives suivantes :
 - a) les unités locatives d'un ensemble d'habitation à loyer modique qui appartiennent à une société immobilière à dividendes limités et qui sont exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 26 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);
 - b) les unités locatives qui appartiennent à une association personnalisée, à une coopérative de logement ou à une association personnalisée d'habitation et qui sont exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 26 ou 27 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

(c) rental units funded under the Residential Rehabilitation Assistance Program administered by the Manitoba Housing and Renewal Corporation and operated under a contract made under section 51 of the *National Housing Act* (Canada);

(d) rental units in respect of which Canada Mortgage and Housing Corporation has entered into a cost-sharing contract under section 82 of the *National Housing Act* (Canada);

(e) rental units in respect of which Canada Mortgage and Housing Corporation has made a contribution under section 95 of the *National Housing Act* (Canada);

(f) rental units owned or leased by a non-profit corporation and operated under an agreement with the Manitoba Housing and Renewal Corporation made under the Manitoba Seniors RentalStart Program established by Order in Council 1123/86;

(g) rental units funded and operated under a property management agreement made under the Rural and Native Housing Program established under section 79 of the *National Housing Act* (Canada);

c) les unités locatives financées dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des logements administré par la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba et exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 51 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

d) les unités locatives à l'égard desquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement a conclu un contrat de partage des coûts en application de l'article 82 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

e) les unités locatives à l'égard desquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement a versé une contribution en application de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

f) les unités locatives qui appartiennent à une association personnalisée ou qui sont louées par celle-ci et qui sont exploitées en vertu d'une entente conclue avec la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba dans le cadre du programme Logements à louer à l'intention des personnes âgées du Manitoba créé en application du décret n° 1123/86;

g) les unités locatives financées et exploitées en vertu d'une entente de gestion immobilière conclue dans le cadre du Programme de logement pour les Autochtones et les habitants des régions rurales créé sous le régime de l'article 79 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

(h) rental units funded and operated in accordance with an agreement under the Manitoba Affordable Housing Program established by Order in Council 264/2002.

M.R. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 130/2005

3(2) Despite paragraph 2 of subsection (1), the rental units in the following premises are subject to Part 9 of the Act:

(a) 340 Vaughan Street, Winnipeg, Manitoba, owned by North Portage Development Corporation;

(b) all other premises owned individually or collectively by North Portage Development Corporation or The Forks Renewal Corporation.

M.R. 132/2004

Maximum rent increase

4(1) Subject to subsection (2), for the purpose of subsection 120(2) of the Act, a landlord may increase the rent charged for a rental unit, effective on or after January 1, 2006, by no more than 2.5% of the last rent charged.

M.R. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005

4(2) The amount of a rent increase under subsection (1) may be rounded to the nearest dollar.

Reporting periods

5(1) The expenses specified in the prescribed form respecting an application for a rent increase under subsection 123(2) of the Act must relate to

(a) a period of 12 consecutive months, the last day of which occurs at least three and not more than 14 months immediately before the date on which the first increase in rent for a rental unit in the residential complex is to take effect; and

h) les unités locatives financées et exploitées conformément à une entente conclue dans le cadre du programme manitobain de logement à prix abordable et prévue par le décret 264/2002.

R.M. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 130/2005

3(2) Malgré le point 2 du paragraphe (1), les unités locatives se trouvant dans les locaux suivants sont assujetties à la partie 9 de la *Loi* :

a) les locaux situés au 340, rue Vaughan, à Winnipeg, au Manitoba et appartenant à la Corporation de développement du nord de l'avenue Portage;

b) les autres locaux appartenant individuellement ou collectivement à la Corporation de développement du nord de l'avenue Portage ou à la Corporation du renouvellement des Fourches.

R.M. 132/2004

Augmentation maximale du loyer

4(1) Sous réserve du paragraphe (2) et pour l'application du paragraphe 120(2) de la *Loi*, il est interdit aux locateurs, à compter du 1^{er} janvier 2006, d'augmenter le loyer d'une unité locative de plus de 2,5 % du dernier loyer exigé.

R.M. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005

4(2) Le montant de l'augmentation de loyer visée au paragraphe (1) peut être arrondi au dollar près.

Périodes auxquelles se rapportent les dépenses

5(1) Les dépenses précisées dans la formule réglementaire relative à la demande d'augmentation de loyer prévue au paragraphe 123(2) de la *Loi* se rapportent à ce qui suit :

a) une période de 12 mois consécutifs dont le dernier jour précède d'au moins 3 mois et d'au plus 14 mois la date à laquelle la première augmentation de loyer pour une unité locative de l'ensemble résidentiel doit entrer en vigueur;

(b) a period of 12 consecutive months immediately preceding the period described in clause (a).

5(2) When a landlord submits information under this section and in a subsequent year is required to file financial information in respect of the same residential complex, the information must be supplied for a 12 consecutive month period that corresponds to the periods described in clauses (1)(a) and (b), unless the director is satisfied that it is not reasonable to require the landlord to do so.

Inspection of material

6(1) When the director receives an objection under section 124 or 128 of the Act to an application for an increase in rent or the amount of a separate charge for laundry facilities, the director shall send a notice to the landlord that an objection has been made.

M.R. 151/93

6(2) A party to an application for an increase in rent or the amount of a separate charge for laundry facilities may, within 10 days after the director sends a notice under subsection (1) or under subsection 123(5) or 127(3) of the Act, or such further time as the director may allow,

(a) inspect during normal office hours the material provided to the director in respect of an application or objection; and

(b) submit a written representation to the director.

M.R. 151/93

Determining rent increase above guideline

7(1) When an application is made by a landlord under subsection 123(2) of the Act, the director must, in accordance with the Act, this section and sections 8 to 10 and 11 of this regulation, determine the total rent increase for rental units in the residential complex that are not exempt by adding together the following amounts:

1. The change in the operating expenses as determined under section 8, which may be a positive or negative figure.

b) la période de 12 mois consécutifs qui précède la période visée à l'alinéa a).

5(2) Lorsqu'un locateur fournit des renseignements en vertu du présent article et qu'il doit, dans une année ultérieure, déposer des renseignements d'ordre financier relativement au même ensemble résidentiel, les renseignements couvrent une période de 12 mois consécutifs qui correspond aux périodes définies aux alinéas (1)a) et b), à moins que le directeur ne soit convaincu qu'il n'est pas raisonnable d'exiger que le locateur fournisse ces renseignements.

Inspection des documents

6(1) Le directeur avise le locateur de toute opposition à une demande d'augmentation de loyer ou du montant des frais distincts relatifs aux installations de buanderie qu'il reçoit en vertu de l'article 124 ou 128 de la *Loi*.

R.M. 151/93

6(2) L'une des parties à la demande d'augmentation de loyer ou du montant des frais distincts relatifs aux installations de buanderie peut, dans les 10 jours qui suivent l'envoi de l'avis par le directeur en application du paragraphe (1) ou du paragraphe 123(5) ou 127(3) de la *Loi*, ou dans tout délai supplémentaire accordé par le directeur :

a) inspecter pendant les heures normales de bureau les documents fournis au directeur relativement à la demande ou à l'opposition;

b) soumettre des observations écrites au directeur.

R.M. 151/93

Méthode de calcul

7(1) Lorsqu'il reçoit d'un locateur la demande visée au paragraphe 123(2) de la *Loi*, le directeur établit, conformément à cette loi, au présent article et aux articles 8 à 10 et 11 du présent règlement, l'augmentation de loyer totale pour les unités locatives de l'ensemble résidentiel qui ne font pas l'objet d'une exemption en additionnant les montants suivants :

1. Le changement au chapitre des frais d'exploitation visés à l'article 8, ce montant pouvant être positif ou négatif.

- | | |
|--|--|
| <p>2. The capital expenses as determined under section 9.</p> <p>3. The dollar value of any change in services and facilities and other amenities, which may be a positive or negative figure.</p> <p>4. The greater of</p> <p style="padding-left: 20px;">(a) one-third of the amount by which the total of operating expenses under section 8 and mortgage interest expenses under section 10 exceeds revenue; and</p> <p style="padding-left: 20px;">(b) the annual economic adjustment factor multiplied by the revenue.</p> | <p>2. Les dépenses en immobilisations visées à l'article 9.</p> <p>3. La valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations et des autres commodités, cette valeur pouvant être positive ou négative.</p> <p>4. Le plus élevé des montants suivants :</p> <p style="padding-left: 20px;">a) le tiers de la différence entre le total des frais d'exploitation visés à l'article 8 et des frais d'intérêt hypothécaire visés à l'article 10 et le revenu;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) le facteur de rajustement économique annuel multiplié par le revenu.</p> |
|--|--|

M.R. 151/93; 16/2005

7(1.1) In making a determination under subsection (1), if one or more of the rental units in the residential complex is exempt, the director must

- (a) exclude operating expenses incurred in the periods described in subsection 5(1) for the sole benefit of exempt rental units;
- (b) exclude capital expenses and mortgage interest expenses incurred in the period described in clause 5(1)(a) for the sole benefit of exempt rental units;
- (c) exclude the dollar value of any change in services, facilities and other amenities that relates to or affects only exempt rental units; and
- (d) multiply each of the following by A/B:
 - (i) the operating expenses incurred in the periods described in subsection 5(1) for the common benefit of all rental units in the complex, other than expenses incurred in lieu of management fees by a landlord who manages his or her own property,

R.M. 151/93; 16/2005

7(1.1) Au moment de faire un calcul en vertu du paragraphe (1), le directeur procède comme suit si au moins une unité locative de l'ensemble résidentiel fait l'objet d'une exemption :

- a) il exclut les frais d'exploitation engagés pendant les périodes visées au paragraphe 5(1) à l'égard uniquement d'unités locatives faisant l'objet d'une exemption;
- b) il exclut les dépenses en immobilisations et les frais d'intérêt hypothécaire engagés pendant la période visée à l'alinéa 5(1)a) à l'égard uniquement d'unités locatives faisant l'objet d'une exemption;
- c) il exclut la valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations et des autres commodités qui ne visent que des unités locatives faisant l'objet d'une exemption;
- d) il multiplie chacun des éléments suivants par A/B :
 - (i) les frais d'exploitation engagés pendant les périodes visées au paragraphe 5(1) à l'égard de toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel, à l'exclusion des dépenses engagées au lieu de frais d'administration par un locateur qui gère ses propres biens,

(ii) the capital expenses and mortgage interest expenses incurred in the period described in clause 5(1)(a) for the common benefit of all rental units in the complex,

(iii) the dollar value of any change in services, facilities and other amenities that relates to or affects all rental units in the complex.

In this clause,

A is the total number of rental units in the complex that are the subject of the application;

B is the total number of rental units in the complex.

M.R. 16/2005

7(2) For the purpose of subsection (1), the annual economic adjustment factor, effective January 1, 2006, is 1.3%.

M.R. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005

7(3) In this section, "**exempt**", in relation to a rental unit, means a rental unit to which all or part of Part 9 (Rent Regulation) of the Act does not apply because of section 3 or 116 of the Act.

M.R. 16/2005

Operating expenses

8(1) A landlord's operating expenses incurred in a period referred to in subsection 5(1) in respect of a residential complex include the following:

(a) the cost of advertising to acquire tenants or employees;

(b) the cost of renting, maintaining and repairing appliances, facilities, equipment, furnishings and furniture, to the extent that the costs have not been recovered from a tenant's security deposit or from another source;

(ii) les dépenses en immobilisations et les frais d'intérêt hypothécaire engagés pendant la période visée à l'alinéa 5(1)a) à l'égard de toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel,

(iii) la valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations ou des autres commodités qui visent toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel.

Dans le présent alinéa :

A représente le nombre total d'unités locatives de l'ensemble résidentiel visées par la demande;

B représente le nombre total d'unités locatives de l'ensemble résidentiel.

R.M. 16/2005

7(2) Pour l'application du paragraphe (1), le facteur de rajustement économique annuel, qui s'applique à compter du 1^{er} janvier 2006, est de 1,3 %.

R.M. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005

7(3) Dans le présent article, les unités locatives faisant l'objet d'une exemption sont celles qui, en vertu de l'article 3 ou 116 de la *Loi*, ne sont pas visées par une partie ou la totalité de la partie 9 de cette loi.

R.M. 16/2005

Frais d'exploitation

8(1) Les frais d'exploitation du locateur engagés au cours de l'une des périodes visées au paragraphe 5(1) relativement à un ensemble résidentiel comprennent ce qui suit :

a) les frais de publicité engagés dans le but d'attirer des locataires ou des employés;

b) les frais de location, d'entretien et de réparation des appareils ménagers, des installations, de l'équipement et de l'ameublement dans la mesure où ces frais n'ont pas été remboursés au moyen du dépôt de garantie du locataire ou au moyen d'une autre source;

(c) the cost of leasing land for purposes directly related to the operation and use or enjoyment of the residential complex;

(d) when a landlord provides his or her own personal labour for repairs and maintenance, a reasonable amount in respect of that labour;

(e) the cost of tools, equipment and parts, having an individual price of \$200. or less;

(f) management fees for the management of the residential complex, and if a landlord manages his or her own property and does not incur management fees, the fees allowed under this clause shall be 5% of the revenue for the period, which shall be in place of automobile, office, stationery and other similar expenses paid for by the landlord and salaries paid by the landlord to himself or herself or any other person in respect of management and accounting services other than audit or leasing services;

(g) employee wages and benefits other than those provided for in clause (f);

(h) service contract costs;

(i) reasonable professional fees, including professional fees related to refinancing of the residential complex;

(j) bank service charges that have not been recovered from a tenant;

(k) insurance premiums;

(l) utilities;

(m) realty taxes;

(n) corporation capital tax;

(o) health and post-secondary education tax;

(p) the cost of entertainment and promotion, including advertising, that is primarily intended to increase the revenues of the property;

(q) other expenses permitted by the director.

M.R. 111/2004

c) les frais de location de biens-fonds à des fins liées directement à l'exploitation et à l'usage ou à la jouissance de l'ensemble résidentiel;

d) un montant raisonnable pour le travail personnel du locateur lorsqu'il effectue lui-même les réparations et l'entretien;

e) le coût des outils, de l'équipement et des pièces d'une valeur unitaire d'au plus 200 \$;

f) les frais d'administration de l'ensemble résidentiel et si le locateur administre lui-même ses biens, le montant autorisé en vertu du présent alinéa équivaut à 5 % du revenu pour la période, montant qui remplace les frais d'automobile, de bureau, de papeterie et autres dépenses semblables payées par le locateur ainsi que le salaire qu'il se paie ou qu'il paie à d'autres personnes relativement aux services d'administration et de comptabilité, à l'exception des services de vérification et de location;

g) le salaire des employés et les avantages autres que ceux prévus à l'alinéa f);

h) les frais découlant des contrats de services;

i) les honoraires professionnels raisonnables, y compris ceux liés au refinancement de l'ensemble résidentiel;

j) les frais d'administration bancaires qui n'ont pas été remboursés par un locataire;

k) les primes d'assurance;

l) les services;

m) les impôts fonciers;

n) l'impôt sur le capital des corporations;

o) l'impôt destiné aux services de santé et à l'enseignement postsecondaire;

p) les frais de représentation et de promotion, y compris les frais de publicité, qui visent principalement l'augmentation des revenus du bien;

q) les autres dépenses autorisées par le directeur.

R.M. 111/2004

8(2) The following shall not be included as operating expenses:

- (a) expenses that are not related to the normal or usual operation of the residential complex;
- (b) non-recurring or extraordinary expenses;
- (c) the cost of purchasing furniture when furniture is provided in rental units;
- (d) capital expenses described in section 9;
- (e) capital cost allowance or depreciation;
- (f) charitable or political donations;
- (g) the cost of entertainment and promotion that is not primarily intended to increase the revenues of the property;
- (h) fines or penalties levied for failure to meet an obligation imposed by contract, statute, regulation or by-law;
- (i) interest expenses, including mortgage interest;
- (j) reserves;
- (k) income taxes;
- (l) budgeted, projected or anticipated costs;
- (m) professional fees related to acquisition of the residential complex or to original financing;
- (n) professional fees related to conversion of rental units to condominiums;
- (o) fees payable under the Act to the director or to the commission.

M.R. 111/2004

8(2) Ne font pas partie des frais d'exploitation :

- a) les dépenses qui ne sont pas liées à l'exploitation normale et habituelle de l'ensemble résidentiel;
- b) les dépenses non récurrentes ou extraordinaires;
- c) les frais d'achat de meubles lorsqu'ils sont fournis dans les unités locatives;
- d) les dépenses en immobilisations visées à l'article 9;
- e) les déductions pour amortissement ou la dépréciation;
- f) les dons faits à des organismes de charité ou à des associations politiques;
- g) les frais de représentation et de promotion qui ne visent pas principalement l'augmentation des revenus du bien;
- h) les amendes ou les peines perçues en raison du non-respect d'une obligation imposée par un contrat, une loi, un règlement ou un arrêté;
- i) les intérêts débiteurs, y compris l'intérêt hypothécaire;
- j) les réserves;
- k) l'impôt sur le revenu;
- l) les frais budgétisés ou prévus;
- m) les honoraires professionnels liés à l'acquisition de l'ensemble résidentiel ou au financement initial;
- n) les honoraires professionnels liés à la transformation d'unités locatives en condominiums;
- o) les droits payables au directeur ou à la Commission en vertu de la *Loi*.

R.M. 111/2004

Capital expenses

9(1) A landlord's capital expenses are those expenses incurred by the landlord in respect of a residential complex during the period referred to in clause 5(1)(a) to acquire or replace appliances, services and facilities or furnishings, or for capital improvements or major repairs that have a lasting and long-term benefit to the residential complex, to the following extent:

- (a) 1/3 of the acquisition or replacement cost of
 - (i) canopies and awnings,
 - (ii) caulking,
 - (iii) curtains,
 - (iv) drapes,
 - (v) emergency lighting,
 - (vi) furniture, and
 - (vii) exterior painting;
- (b) 1/4 of the acquisition or replacement cost of
 - (i) air conditioning units,
 - (ii) carpets,
 - (iii) ceramic tiles and tub surrounds,
 - (iv) dishwashers,
 - (v) fences (wooden),
 - (vi) garburators,
 - (vii) refrigerators,
 - (viii) standby power supply systems,
 - (ix) stoves,
 - (x) tools, equipment and parts, having an individual price of more than \$200.,

Dépenses en immobilisations

9(1) Les dépenses en immobilisations du locateur sont celles qu'il engage relativement à un ensemble résidentiel pendant la période visée à l'alinéa 5(1)a) dans le but d'acquérir ou de remplacer des appareils ménagers, des services et installations ou des meubles ou pour les améliorations apportées aux immobilisations ou les réparations majeures qui ont un effet durable sur l'ensemble résidentiel jusqu'à concurrence :

- a) du tiers du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :
 - (i) les vélums,
 - (ii) le calfeutrage,
 - (iii) les rideaux,
 - (iv) les tentures,
 - (v) l'éclairage de secours,
 - (vi) l'ameublement,
 - (vii) la peinture extérieure;
- b) du quart du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :
 - (i) les climatiseurs,
 - (ii) les tapis,
 - (iii) les carreaux de céramique et les bordures de baignoire,
 - (iv) les lave-vaisselle,
 - (v) les clôtures (de bois),
 - (vi) les broyeurs de déchets,
 - (vii) les réfrigérateurs,
 - (viii) les systèmes de secours d'alimentation en énergie,
 - (ix) les cuisinières,
 - (x) les outils, l'équipement et les pièces dont le prix unitaire dépasse 200 \$,

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (xi) washers and dryers, and (xii) water heaters; <p>(c) 1/6 of the acquisition or replacement cost of</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) cable television wiring, (ii) satellite dishes and wiring, (iii) central alarm systems, (iv) chimneys, (v) eavestroughs, (vi) electrical wiring, (vii) fences (metal or concrete), (viii) fire separations, fire doors and firewalls, (ix) foundation and masonry work, (x) garage doors, (xi) garbage disposal systems, (xii) heating units, (xiii) insulation, (xiv) intercom and voice communication systems, (xv) landscaping, (xvi) parking lot paving and expansion, (xvii) plumbing, (xviii) roofing, (xix) sewer and water installations, (xx) siding, | <ul style="list-style-type: none"> (xi) les laveuses et les sècheuses, (xii) les chauffe-eau; <p>c) du sixième du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) la pose des câbles de câblodiffusion, (ii) les antennes paraboliques et la pose des câbles, (iii) les systèmes d'alarme centraux, (iv) les cheminées, (v) les gouttières, (vi) le câblage électrique, (vii) les clôtures (de métal ou de ciment), (viii) les séparations coupe-feu, les portes coupe-feu et les murs coupe-feu, (ix) les travaux d'excavation et de maçonnerie, (x) les portes de garage, (xi) les systèmes d'élimination des ordures, (xii) les installations de chauffage, (xiii) l'isolation, (xiv) les systèmes d'interphone et de communication vocale, (xv) l'aménagement paysager, (xvi) le revêtement et l'agrandissement des parcs de stationnement, (xvii) la plomberie, (xviii) la réfection de la toiture, (xix) les installations d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau, (xx) le revêtement extérieur, |
|---|---|

(xxi) signal boxes,

(xxii) standpipe and hose,

(xxiii) swimming pools, and

(xxiv) windows;

(d) 1/3, 1/4 or 1/6, as determined by the director, of the cost of such other items as the director determines to be capital expenses.

9(2) Where a capital expense is incurred to provide a substitute for an existing service and the substitution causes a reduction in operating expenses respecting that service in the period in which the capital expense was incurred, an equivalent amount shall be deducted from that category of operating expenses for the previous period.

9(3) Where energy conservation resulting from a capital expense causes a reduction in any category of operating expenses in the period in which the capital expense was incurred, an equivalent amount shall be deducted from that category of operating expenses for the previous period.

9(4) Repealed.

M.R. 151/93

Mortgage interest expenses

10(1) If the following conditions are met, the mortgage interest expenses are the actual mortgage interest expenses incurred by the landlord:

1. The principal cannot exceed,
 - (a) in the case of newly constructed rental property, 75% of the cost of construction;
 - (b) in the case of rental property purchased by the landlord, 75% of the lesser of

(xxi) les boîtes de signalisation,

(xxii) les conduites d'incendie et les tuyaux d'arrosage,

(xxiii) les piscines,

(xxiv) les fenêtres;

d) du tiers, du quart ou du sixième, selon ce que le directeur détermine, du coût des autres articles qu'il désigne à titre de dépenses en immobilisations.

9(2) Si des dépenses en immobilisations sont engagées en vue du remplacement d'un service existant et si le remplacement en question entraîne la réduction des frais d'exploitation relatifs à ce service pour la période pendant laquelle les dépenses ont été engagées, un montant équivalent est déduit de cette catégorie de frais d'exploitation pour la période précédente.

9(3) Si la conservation d'énergie qui résulte de dépenses en immobilisations entraîne une réduction dans une catégorie de frais d'exploitation pour la période pendant laquelle les dépenses ont été engagées, un montant équivalent est déduit de cette catégorie de frais pour la période précédente.

9(4) Abrogé.

R.M. 151/93

Frais d'intérêt hypothécaire

10(1) Si les conditions suivantes sont remplies, les frais d'intérêt hypothécaire équivalent aux frais réels d'intérêt hypothécaire engagés par le locateur :

1. Le capital ne peut dépasser :
 - a) dans le cas d'un bien locatif nouvellement construit, 75 % du coût de construction;
 - b) dans le cas d'un bien locatif acheté par le locateur, 75 % du moins élevé des montants suivants :

(i) the purchase price in a bona fide arm's length transaction, or

(ii) an independent appraised value acceptable to an approved lender under the *National Housing Act* (Canada) at the time of the purchase; or

(c) in the case of rental property that is substantially rehabilitated or renovated after its construction or purchase by the landlord, 75% of the total cost of the rehabilitation or renovation in addition to the amount referred to in clause (a) or (b).

(i) le prix d'achat pour une opération sans lien de dépendance conclue de bonne foi,

(ii) la valeur d'expertise indépendante qu'un prêteur agréé aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) a jugée acceptable au moment de l'achat;

c) dans le cas d'un bien locatif qui a subi des travaux de réfection ou de rénovation majeurs après sa construction ou son achat par le locateur, 75 % du montant total des coûts de réfection ou de rénovation en plus du montant visé à l'alinéa a) ou b).

2. The interest rate charged cannot exceed the interest rate usually charged by approved lenders under the *National Housing Act* (Canada) at the time the mortgage or a renewal of a mortgage is executed.

3. A renewal of a mortgage must be for an amount that does not exceed the principal that is outstanding on the mortgage immediately before the renewal is executed.

10(2) When a landlord refinances an existing mortgage, the new mortgage is deemed to be a renewal to which paragraphs 2 and 3 of subsection (1) shall apply.

10(3) When the terms and conditions of a mortgage or a renewal of a mortgage or a re-financing of an existing mortgage do not meet the requirements of subsections (1) or (2), the director shall, for the purpose of determining the landlord's mortgage interest expenses, estimate the amount of mortgage interest expenses for the period that would have been incurred had those requirements been met.

2. Le taux d'intérêt exigé ne peut dépasser le taux d'intérêt habituellement exigé par les prêteurs agréés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) au moment où une hypothèque est contractée ou renouvelée.

3. Le montant du renouvellement d'une hypothèque ne peut dépasser le capital impayé de l'hypothèque avant le renouvellement.

10(2) Lorsque le locateur refinance une hypothèque existante, la nouvelle hypothèque est réputée être un renouvellement auquel s'appliquent les points 2 et 3 du paragraphe (1).

10(3) Lorsque les modalités d'une hypothèque, du renouvellement d'une hypothèque ou du refinancement d'une hypothèque existante ne respectent pas les conditions énoncées au paragraphe (1) ou (2), le directeur, aux fins de l'établissement des frais d'intérêt hypothécaire du locateur, évalue le montant des frais d'intérêt hypothécaire qui auraient été engagés pour la période si les conditions avaient été respectées.

Increase in laundry charges

10.1(1) In determining an increase in expenses under clause 129(2)(b) of the Act, the director shall take into account

(a) any increase, since the date the laundry charges were last increased, in the following:

(i) annual expenses for repair of laundry equipment,

(ii) rates for utilities, including gas, electricity and water, related to the use of the laundry facilities; and

(b) the acquisition or replacement cost of any laundry equipment acquired by the landlord since the date the laundry charges were last increased.

M.R. 151/93

10.1(2) Before making an order under subsection 129(1) of the Act, the director shall consider

(a) the cumulative effect on the charges for laundry facilities of the maximum rent increases permitted by regulation for rental units since the date the charges were last increased; and

(b) any change in the laundry facilities since the date the charges were last increased.

M.R. 151/93

Increase for added furniture

10.2 For the purpose of subsection 132.1(1) of the Act, the portion of the cost of furniture by which rent may be increased on a monthly basis is 1/36.

M.R. 151/93

Prohibited expenses

11 Despite any other provision of this regulation, the director shall disallow any expense or portion of an expense that

(a) does not pertain to the residential complex;

Augmentation des frais de buanderie

10.1(1) Lorsqu'il détermine l'augmentation des dépenses en application de l'alinéa 129(2)b) de la *Loi*, le directeur prend en considération :

a) toute augmentation qui est survenue depuis la date de la dernière augmentation des frais de buanderie et qui vise :

(i) les dépenses annuelles faites pour la réparation de l'équipement de buanderie,

(ii) le coût des services, y compris le gaz, l'électricité et l'eau, relatifs à l'utilisation des installations de buanderie;

b) le coût d'acquisition ou de remplacement de l'équipement de buanderie que s'est procuré le locateur depuis la date de la dernière augmentation des frais de buanderie.

R.M. 151/93

10.1(2) Avant de donner un ordre en application du paragraphe 129(1) de la *Loi*, le directeur considère :

a) l'effet qu'ont eu dans l'ensemble, sur les frais des installations de buanderie, les augmentations maximales du loyer permises par règlement à l'égard des unités locatives depuis la date de la dernière augmentation des frais;

b) tout changement fait aux installations de buanderie depuis la date de la dernière augmentation des frais.

R.M. 151/93

Augmentation du loyer pour ajout de meubles

10.2 Pour l'application du paragraphe 132.1(1) de la *Loi*, la partie du coût des meubles par laquelle le loyer peut être augmenté mensuellement est de 1/36.

R.M. 151/93

Dépenses interdites

11 Malgré les autres dispositions du présent règlement, le directeur rejette les dépenses ou les parties de dépenses qui, selon le cas :

a) ne sont pas liées à l'ensemble résidentiel;

(b) is incurred as a result of a non-arm's length transaction, to the extent that the expense is unreasonable when compared to similar transactions taking place in the market place; or

(c) has previously been allowed as part of an application for a rent increase or an increase in the amount of a separate charge for laundry facilities under the Act or under *The Residential Rent Regulation Act* before it was repealed.

M.R. 151/93

Application for rehabilitation scheme

12(1) For the purpose of subsection 133(1) of the Act, a rehabilitation scheme must

(a) provide for major improvements in accordance with rehabilitation standards established by the director and pertaining to one or more of the following:

(i) structure,

(ii) electrical wiring,

(iii) plumbing,

(iv) heating,

(v) installation of insulation and related measures to improve thermal efficiency; and

(b) provide for improvements that will substantially increase the life expectancy and the quality of the residential complex and the rental units in the residential complex.

12(2) An application for an order approving a rehabilitation scheme must be made before 20% of the total proposed rehabilitation scheme has been completed, based on the total cost of the scheme.

12(3) For the purpose of subsection 133(4) of the Act, a landlord shall give written notice to the tenants of an application for an order approving a rehabilitation scheme within 14 days after the day the landlord applies to the director for the order.

b) découlent d'une opération sans lien de dépendance, uniquement dans la mesure où ces dépenses ne sont pas raisonnables comparativement à celles découlant d'opérations semblables effectuées sur le marché;

c) ont déjà été autorisées dans le cadre d'une demande d'augmentation de loyer ou du montant des frais distincts relatifs aux installations de buanderie faite en vertu de la *Loi* ou de la *Loi sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation* avant son abrogation.

R.M. 151/93

Demande relative à un projet de réfection

12(1) Pour l'application du paragraphe 133(1) de la *Loi*, le projet de réfection prévoit :

a) des améliorations majeures conformes aux normes de réfection établies par le directeur relativement à un ou plusieurs des éléments suivants

(i) la charpente,

(ii) le câblage électrique,

(iii) la plomberie,

(iv) le chauffage,

(v) la pose d'isolant et la prise d'autres mesures connexes visant à améliorer l'efficacité thermique;

b) des améliorations qui accroîtront de façon considérable la durée et la qualité de l'ensemble résidentiel et des unités locatives qu'il comprend.

12(2) La demande d'approbation du projet de réfection est présentée avant que 20 % du projet de réfection projeté ne soit terminé, selon le coût total du projet.

12(3) Pour l'application du paragraphe 133(4) de la *Loi*, le locateur donne aux locataires un avis écrit de la demande visée au paragraphe (2) dans les 14 jours suivant la présentation de sa demande auprès du directeur.

Application to fix value of improvements

13 For the purpose of subsection 137(2) of the Act, an application by a landlord to fix the value of improvements requested by tenants must be accompanied by a written statement by the tenant or tenants requesting the improvements, alterations or other items.

M.R. 151/93

Fees

13.1 The following fees are payable to the director for applications under Part 9 of the Act:

(a) application for a rent increase above the amount permitted by subsection 4(1) in respect of a residential complex

(i) with four or more rental units \$500.,

(ii) with three or fewer rental units . . . \$150.;

(b) application for approval of a rehabilitation scheme \$500. plus \$5. per rental unit, subject to a \$1,000. maximum.

M.R. 111/2004

Repeal

14 The *Residential Rent Regulation*, Manitoba Regulation 523/88 R, is repealed.

Coming into force

15 This regulation comes into force on the proclamation of *The Residential Tenancies Act*, S.M. 1990-91, c. 11.

Demande de fixation de la valeur des améliorations

13 Pour l'application du paragraphe 137(2) de la *Loi*, la demande que le locateur présente en vue de la fixation de la valeur des améliorations demandées par les locataires est accompagnée d'une déclaration écrite par le ou les locataires dans laquelle ils demandent, entre autres, des améliorations ou des modifications.

R.M. 151/93

Droits

13.1 Les droits mentionnés ci-dessous sont payables au directeur dans le cas de demandes faites en vertu à la partie 9 de la *Loi* :

a) demande d'augmentation de loyer supérieure à celle qui est permise au paragraphe 4(1) pour un ensemble résidentiel comprenant :

(i) quatre unités locatives ou plus : 500 \$,

(ii) trois unités locatives ou moins : 150 \$;

b) demande d'approbation d'un projet de réfection : 500 \$, plus 5 \$ par unité locative, jusqu'à concurrence de 1 000 \$.

R.M. 111/2004

Abrogation

14 Le *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*, R.M. 523/88 R, est abrogé.

Entrée en vigueur

15 Le présent règlement entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, chapitre 11 des *L.M. 1990-91*.

SCHEDULE
(Subsection 2(1))

The forms in this Schedule are prescribed for use in accordance with the provisions of the Act set out opposite the title of the form.

Form Number	Title of Form	Reference in Act
1	Notice of Rent Increase	26(1), 27
2	Notice to New Tenant	116.1
3	Application for Rent Increase	123(3)
4	Application for Increase in Charge for Laundry Facilities	127(2)
5	Application for Approval of Rehabilitation Scheme	133(3)
6	Notice to Tenant - Rehabilitation Scheme	133(4)
7	Application to Fix Value of Improvement Requested by Tenant	137(2)
8	Notice to Tenant - Reduction/Withdrawal of Service	138(1)(a)
9	Application to Fix Value of Reduction/Withdrawal of Service	138(1)(b)

M.R. 151/93

FORMS

[These forms are available online at the Residential Tenancies Branch website at www.residentialtenancies.mb.ca]

ANNEXE
[paragraphe 2(1)]

Les formules contenues dans la présente annexe sont établies pour l'application des dispositions de la *Loi* qui sont mentionnées vis-à-vis le titre.

N° de la formule	Titre de la formule	Disposition
1	Avis d'augmentation de loyer	26(1), 27
2	Avis au nouveau locataire	116.1
3	Demande d'augmentation de loyer	123(3)
4	Demande d'augmentation des frais relatifs aux installations de buanderie	127(2)
5	Demande d'approbation d'un projet de réfection	133(3)
6	Avis au locataire — projet de réfection	133(4)
7	Demande de détermination de la valeur d'une amélioration demandée par le locataire	137(2)
8	Avis au locataire — Réduction ou retrait de services	138(1)a)
9	Demande de détermination de la valeur d'une réduction ou d'un retrait de service	138(1)b)

R.M. 151/93

FORMULES

(Les présentes formules sont offertes sur le site de la Direction de la location à usage d'habitation à l'adresse suivante : www.residentialtenancies.mb.ca)