



Examen de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*

Ce Que Nous Avons Entendu

Gouvernement des
Territoires du Nord-Ouest

K'áhshó got'ine xədə k'é hederi ɔedjhtl'é yerinuwę ní dé dúle.
Dene kədə

ʔerihł'ís Dēne Sų́íné yatı t'a huts'elkēr xa beyáyatı theɔą ɔat'e, nuwe ts'ēn yółtı.
Dēne sų́íné

Edi gondı dehgáh got'le zhatié k'éé edat'éh enahddhę nıde naxets'é edahí.
Dene zhatié

Jii gwandak izhii ginjik vat'atr'ijahch'uu zhit yinothtan jì', diits'àt ginohkhii.
Dinjii Zhuh Ginjik

Uvanittuaq ilitchurisukupku Inuvialuktun, ququaqluta.
Inuvialuktun

ᑕᑦᑭᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ ᑲᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ ᑲᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ ᑲᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ, ᑲᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ ᑲᑦᑲᑦᑲᑦᑲᑦ.
Inuktitut

Hapkua titiqqat pijumagupkit Inuinnaqtun, uvaptinnut hivajarlutit.
Inuinnaqtun

kĩspin ki nitawihłĩn ē nĩhĩyawihk ōma ācimōwin, tipwāsinān.
nēhiyawēwin

Tłjchq yatı k'èè. Dı wegodı newq dè, gots'ó gonede.
Tłjchq

Langues autochtones
request_Indigenous_languages@gov.nt.ca



TABLE DES MATIÈRES

<i>Objectif de l'examen de la Loi sur la location des locaux d'habitation</i>	4
<i>Ce que nous ont dit les membres de l'Assemblée législative</i>	4
<i>Ce que nous avons entendu dans les médias</i>	4
<i>Ce que nous avons entendu dans les autres territoires et les provinces</i>	5
<i>Ce que nous avons retenu des rapports annuels sur les activités du régisseur</i>	6
<i>Lettre aux intervenants</i>	10
<i>Ce que nous ont dit les intervenants</i>	10
<i>Réponses</i>	11
<i>Prochaines étapes</i>	15



Objectif de l'examen de la Loi sur la location des locaux d'habitation

Le ministère de la Justice (le « ministère ») s'est engagé à procéder à un examen de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (la Loi) au cours de la 20^e Assemblée législative, en réponse aux rapports annuels du régisseur et au problème récurrent, signalé par plusieurs sources, de pratique d'activités illégales dans les logements sociaux. Cette loi régit les relations entre les locateurs et les locataires de logements, en définissant et en établissant un équilibre entre les droits et les obligations de chacun. Cet examen permettra de déterminer les aspects efficaces de la loi et ceux à améliorer ou à mettre à jour dans le cadre d'un projet ultérieur.

Ce que nous ont dit les membres de l'Assemblée législative

Les commentaires des membres de l'Assemblée législative portaient principalement sur l'absence de plafonnement des loyers pour protéger les locataires, sur la nécessité de revoir la procédure d'expulsion, ainsi que sur les problèmes de salubrité et de sécurité publique dans les logements locatifs.

Une motion a été déposée le 29 mai 2023, recommandant que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) modifie la Loi afin qu'elle prévoie un plafond d'augmentation des loyers ne dépassant pas la moyenne sur cinq ans de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada ainsi que la possibilité pour les locateurs privés de demander au régisseur des augmentations de loyer supérieures à la moyenne quinquennale de l'IPC.

Les réponses du GTNO à certains problèmes de sécurité soulevés ont été prises en compte dans la *Loi sur la sécurité des collectivités et des quartiers* et dans ses mécanismes pour faciliter l'application de la réglementation relative à l'examen des plaintes.

Ce que nous avons entendu dans les médias

Les médias ont rapporté les débats des députés à l'Assemblée législative. Il a été question de l'état des logements et des dégâts constatés dans les unités locatives, ainsi que des actes criminels et des actes de vandalisme qui ont lieu dans de nombreux immeubles aux TNO. Les médias ont également fait état d'expulsions, de locataires



confrontés à des hausses de loyer, de la création d'une association de locataires, des frais liés aux paiements en ligne et du rapport du régisseur.

Ce que nous avons entendu dans les autres territoires et les provinces

Le ministère a également étudié les rapports d'autres territoires et de provinces et s'est renseigné sur les enjeux et les défis liés aux lois sur la location résidentielle au Canada. Ces cinq provinces et territoires ont fourni des réponses :

1. Île-du-Prince-Édouard
2. Colombie-Britannique
3. Alberta
4. Saskatchewan
5. Yukon

Voici les problèmes communs relevés :

1. Clarté et champ d'application de la loi sur la location résidentielle

Les provinces et les territoires ont du mal à définir clairement quels types de logements sont visés par la loi sur la location résidentielle et lesquels en sont exclus.

2. Dépôts de garantie et protections financières

Abus ou ambiguïtés concernant les dépôts de garantie, les paiements versés avant la location et les fonds non réclamés.

3. Obligations de préavis et résiliations de bonne foi

Les locataires sont souvent expulsés à la suite d'un préavis non conforme ou d'une résiliation de mauvaise foi, et disposent de peu de recours.

4. Cession de bail, sous-location et mobilité des locataires

Les locataires subissent un préjudice financier et logistique lorsque les locateurs refusent sans motif valable les cessions de bail ou les sous-locations.



5. Application, voies de recours et pouvoirs administratifs

La faiblesse des mécanismes d'application limite l'effet dissuasif de la loi sur la location de logements.

6. Urgence, sécurité et expulsions accélérées

Concilier les droits procéduraux des locataires et les risques imminents pour la sécurité.

7. Réglementation des loyers et pressions sur la capacité financière

Des pressions politiques et des pressions du public s'exercent pour lutter contre la hausse rapide des loyers, même si le contrôle total des loyers fait l'objet de controverses.

8. Information, formation et normalisation

Les locataires et les locateurs ont souvent une conception erronée des droits et des obligations prévus par la loi.

Ce que nous avons retenu des rapports annuels sur les activités du régisseur

Nous avons examiné les rapports du régisseur pour les exercices 2019-2020 à 2024-2025. Le dernier rapport a été déposé le 13 juin 2025.

Nous avons constaté la récurrence de certains problèmes pour ces périodes de référence. Ils sont résumés ci-dessous.

1. Pouvoir d'annuler des ordonnances antérieures

La Loi devrait être modifiée afin de permettre au régisseur d'annuler les ordonnances de paiement déjà rendues dans le but de les regrouper, à l'instar du pouvoir exercé par la Cour suprême.



2. Articles 58 et 59 – Modalités de résiliation du bail

Les articles 58 et 59 de la Loi devraient être modifiés afin de permettre aux locataires de résilier un bail en adressant un préavis écrit au locataire, conformément aux délais prévus par la Loi, lorsque les conditions spécifiées sont remplies¹.

3. Paragraphe 51(4) – Résiliation par le locateur (logement subventionné)

Le régisseur estime que le paragraphe 51(4) est inutile, redondant et excessif, car il confère des pouvoirs trop étendus aux locataires de logements sociaux subventionnés. Il demande que l'on envisage d'abroger le paragraphe 51(4) de la Loi²³.

4. Recours en cas de résiliation abusive

Le ministère devrait envisager de modifier la Loi afin d'offrir des recours semblables à ceux prévus à l'article 60⁴ aux locataires qui subissent un préjudice financier lorsque le locateur résilie leur bail sans respecter les modalités de préavis, conformément aux articles 51, 52 et 54⁵.

5. Définition de loyer

Le ministère devrait envisager de modifier la définition du terme « loyer » en supprimant la phrase suivante : « que des charges distinctes soient exigées ou non pour ces services et ces installations, privilèges, commodités ou choses ». Selon le régisseur, cette modification obligerait les locataires qui souhaitent que leurs locataires remboursent les frais de services publics à fixer un loyer qui inclut ces frais ou à stipuler expressément dans le bail que les locataires doivent se charger du paiement des services publics concernés de leur côté.

6. Saisies et confiscations illégales

Le GTNO devrait envisager de modifier la Loi afin d'y inclure des mesures correctives en cas de violation des articles 3 et 35⁶.

¹ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 58 Résiliation pour vente ou reprise de possession; art. 59 Résiliation pour cause de démolition, de changement de destination ou de réparations.

³ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, para. 51(4) Résiliation sans avis.

⁴ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 60 Réparation.

⁵ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 51 Résiliation par le locataire; art. 52 Date d'expiration non stipulée; art. 54 Avis de résiliation anticipée.

⁶ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 3 Saisie; art. 35 Interdiction de la saisie.



7. Article 91 – Sommaire des infractions

Le GTNO devrait prévoir dans la Loi la possibilité de remettre des contraventions, assorties d’amendes volontaires minimales pour certaines infractions précises. À l’heure actuelle, il n’existe ni agent chargé de l’application de la Loi ni procédure établie pour tenter des poursuites⁷.

8. Cession et sous-location

Le ministère devrait envisager de modifier la Loi afin de prévoir des recours supplémentaires dans les cas où un locateur refuse sans motif valable de donner son accord à une cession ou à une sous-location.

9. Colocataires

Le régisseur fait remarquer que, puisqu’il est courant dans les collectivités du Nord de sous-louer des chambres à d’autres personnes, il serait bon d’envisager d’inclure certains accords entre locataires dans le champ d’application de la Loi. Pour ce faire, il suffirait de supprimer l’expression « autre qu’un locataire qui occupe le logement locatif » de la définition du terme « locateur ».

10. Remise de reçus

Le GTNO devrait envisager de modifier la Loi afin de prévoir soit un recours pour le locataire en cas de refus du locateur de lui remettre des reçus sur demande, soit l’inscription de cette infraction parmi les infractions punissables en vertu du paragraphe 91(1) de la Loi.

11. Logements de transition

Une définition de l’expression « logement de transition » pourrait être ajoutée à la Loi, accompagnée d’une exemption précise, afin de clarifier la situation pour toutes les parties.

12. Article 16 – Taux d’intérêt sur les dépôts

Le ministère devrait réexaminer la manière dont le taux d’intérêt sur les dépôts de garantie est fixé chaque année afin de garantir que les locataires bénéficient d’un rendement équitable sur leur dépôt.

⁷ *Loi sur la location des locaux d’habitation (TNO), art. 91* Infractions.



13. Paragraphe 86(1) – Dépôt d’une ordonnance

Modifier le paragraphe 86(1), afin de permettre le dépôt des ordonnances d’expulsion aux fins d’exécution auprès du greffier de la Cour suprême pendant la période d’appel de 14 jours⁸.

14. Règlement sur la location des locaux d’habitation – Article 3 – Frais

À l’heure actuelle, la Loi ne prévoit aucune disposition relative aux frais pour insuffisance de provision. Le régisseur recommande d’ajouter au règlement une disposition permettant de facturer les frais de rétrofacturation pour les chèques sans provision, à hauteur des frais exigés par l’institution financière utilisée par le locateur. Le régisseur recommande de modifier l’article 3 afin de supprimer le montant maximal de 65 \$.

⁸ *Loi sur la location des locaux d’habitation (TNO)*, para. 86(1) Bref de mise en possession.



Lettre aux intervenants

Le ministère a procédé à un examen des préoccupations soulevées par les médias et les membres de l'Assemblée législative, des recommandations de la Régie du logement et des rapports des provinces et territoires. Cela lui a permis de recueillir des informations et de créer un tableau des points relevés pour appuyer la formulation des questions qui ont ensuite été transmises à des intervenants des Territoires du Nord-Ouest afin de recueillir leurs commentaires.

En octobre et décembre 2025, le ministère a envoyé une lettre contenant 10 questions à 44 intervenants afin de recueillir leurs commentaires. L'objectif était de recueillir des informations auprès des personnes ayant une expérience pratique de l'application actuelle de la Loi.

Les trois intervenants suivants ont répondu à la lettre :

1. Office d'habitation de Hay River
2. Association d'habitation Radilih Koe
3. Office d'habitation de Norman Wells

La Gendarmerie royale du Canada (« GRC ») a également précisé les points suivants au ministère :

- La GRC n'est que très peu concernée par cette Loi.
- Elle n'est pas responsable de l'application de la Loi.
- Les litiges généraux entre locateurs et locataires concernant notamment l'occupation des lieux, l'expulsion, le paiement du loyer, les dépôts de garantie et les animaux de compagnie relèvent du droit civil et ne font pas l'objet d'enquêtes criminelles.
- Les agents de la GRC interviennent suite à des appels concernant des troubles à l'ordre public, entre autres le trafic de drogue, la présence de personnes indésirables et des appels malveillants dans des logements locatifs.
- La présence de membres de la GRC pour maintenir l'ordre lors d'une expulsion ou du retrait d'effets personnels par le locataire reste une pratique courante.
- La GRC, par l'intermédiaire de son service des Enquêtes criminelles, continue de collaborer avec les offices d'habitation et les organisations locales des TNO. Elle répond à leurs demandes d'informations dans le cadre des appels liés à la sécurité publique dans leurs logements locatifs.

Ce que nous ont dit les intervenants

Le présent rapport vise à présenter une synthèse des commentaires, des suggestions et des préoccupations que le ministère a reçus pendant la période de consultation. Il ne contient ni les conclusions ni les recommandations du ministère. Celles-ci seront intégrées à mesure que les décisions relatives à leur application seront prises.



La section « Réponses » ci-dessous contient des informations générales sur les questions soulevées ainsi qu'un résumé des commentaires reçus. Compte tenu du faible nombre de réponses écrites reçues, les réponses ou commentaires ne comportent pas d'éléments permettant d'identifier leur auteur.

Certains intervenants ont répondu de manière plus détaillée que d'autres. Les réponses sont donc regroupées afin de ne fournir aucun élément permettant d'identifier leur auteur.

Réponses

Quels sont les trois problèmes les plus courants ou les plus importants que vous rencontrez dans le cadre de cette Loi?

Les trois intervenants ont donné des réponses différentes à cette question :

- Le manque de connaissances des locataires
- Les droits et obligations des locataires
- Le régisseur n'est pas strictement lié par la Loi
- La Loi devrait être révisée afin d'inclure les non-locataires parmi les plaignants légitimes.
- L'article 46 de la Loi devrait être modifié afin d'inclure tous les biens immobiliers détenus ou gérés par le même locateur.
- Arriérés de loyer
- Perturbations
- Activités illicites

Pensez-vous que la procédure de demande d'ordonnance d'expulsion prévue par la Loi est adéquate? Pourquoi?

L'un des trois intervenants déclare que la procédure de dépôt des ordonnances d'expulsion prévue par la Loi est satisfaisante, car elle offre aux locateurs une procédure claire et structurée à suivre. Un intervenant ne peut pas répondre, car son service ne traite plus les ordonnances d'expulsion, cette fonction ayant été reprise par Habitation TNO. Le troisième intervenant ne donne pas de réponse à cette question.



Dans l'ensemble, pensez-vous que la Loi encadre bien l'exécution des ordonnances du régisseur?

Les réponses sont mitigées : un des intervenants indique que la Loi encadre bien l'exécution des ordonnances du régisseur, tandis qu'un autre estime que ce n'est pas le cas.

Le premier indique que la procédure confère une base juridique et apporte de la clarté, mais que des facteurs externes, comme le non-respect des obligations par les locataires ou les ressources limitées de certaines petites collectivités, peuvent entraîner des retards.

Cette préoccupation est partagée par le deuxième intervenant, qui pense que l'on devrait conférer le « pouvoir » de procéder à des expulsions à la GRC. Selon lui, cela rendrait la procédure beaucoup plus sûre et plus rapide, étant donné les retards occasionnés par l'attente de l'intervention d'un shérif dans la collectivité. Il affirme que, dans 85 % des cas, la GRC accompagne le shérif lors des expulsions et que, si la GRC pouvait procéder à l'expulsion sans la présence du shérif, ce serait plus efficace et plus économique.

Le troisième intervenant ne donne pas de réponse à cette question.

À votre avis, la règle de calcul du montant des cautions pour les animaux de compagnie et des dépôts de garantie prévue par la Loi est-elle juste? Sinon, comment pourrait-on selon vous l'améliorer?

Deux des intervenants estiment que le montant des cautions pour les animaux de compagnie et des dépôts de garantie devrait être augmenté. Un intervenant précise que le plafond devrait correspondre au double de la valeur marchande du logement loué. Les intervenants indiquent que l'inflation et le coût des matériaux de construction, en particulier dans les collectivités isolées, justifient cette suggestion, tout comme le fait que certains locataires laissent des dégâts et des arriérés de loyer bien supérieurs au montant de leur dépôt de garantie. Ils indiquent que cette situation génère aussi plus de demandes d'intervention du régisseur, et qu'elle augmente la charge administrative et la pression financière des locateurs qui ne parviennent pas à recouvrer leurs loyers parce que leurs locataires ne travaillent pas ou disparaissent.

Le troisième intervenant indique que les dépôts de garantie posent des problèmes récurrents, notamment parce que la possibilité de payer ces dépôts en plusieurs versements conduit souvent les locataires à manquer des paiements. Ils suggèrent de revoir les politiques de paiement échelonné ou d'ajouter des modalités plus claires ainsi que des mécanismes d'application plus efficaces afin d'améliorer le respect des obligations sur ce point.



L'absence de plafond d'augmentation des loyers aux Territoires du Nord-Ouest fait souvent l'objet de controverses. Selon vous, quels en sont les avantages et les inconvénients pour votre collectivité?

Deux intervenants estiment que l'absence d'un plafond permet aux locateurs d'augmenter les loyers pour faire face à la hausse du coût de la vie dans le Nord.

Selon l'un d'eux, l'instauration d'un plafond exercerait une pression accrue sur le marché immobilier et profiterait aux marchands de sommeil, puisque les locateurs ne pourraient plus percevoir de loyers suffisants pour couvrir leurs frais de propriété.

Le troisième intervenant rapporte que de nombreux locataires ont été scandalisés par une augmentation de loyer de 31 %. Le coût de la vie est déjà élevé dans une collectivité isolée. Beaucoup d'entre eux ont quitté leur logement parce qu'ils ne pouvaient plus faire face à cette hausse. Bien que l'absence de limite d'augmentation des loyers aide les locateurs à faire face aux coûts associés, cet intervenant pense que cela a des répercussions négatives sur les locataires. Il propose d'instaurer un plafond raisonnable (sans préciser quel serait ce plafond) pour protéger les locataires en précisant que tout le monde n'est pas en mesure de faire face à une hausse soudaine de 30 % ou plus de son loyer.

Pensez-vous qu'un locateur devrait être tenu de présenter une demande de résiliation de bail à un régisseur s'il remplit les conditions prévues à l'article 58 de la Loi, ou devrait-il simplement pouvoir envoyer un préavis écrit au locataire?

Un seul des intervenants donne une réponse complète à cette question. Il estime que les locateurs devraient être tenus de s'adresser à un régisseur pour résilier un bail. La raison invoquée est que cette procédure garantit selon lui l'équité et la responsabilité, empêche toute utilisation abusive de l'article 58 et protège également les locataires des résiliations de bail abusives dans l'éventualité où le locateur ne remplit pas pleinement les conditions requises.

Un autre intervenant estime que le locateur du bien immobilier devrait pouvoir en disposer comme bon lui semble.

La Loi oblige les locateurs à fournir aux locataires et aux anciens locataires, sur simple demande et à titre gratuit, un reçu pour tout paiement de loyer, de dépôt de garantie, de caution pour animal de compagnie ou de toute autre somme. Pensez-vous que les locataires devraient disposer d'un recours si les locateurs ne leur remettent pas de reçu lorsqu'ils en font la demande?

Trois réponses ont été reçues à cette question, et toutes s'accordent à dire que les locateurs devraient fournir des reçus. Deux intervenants estiment que les locataires



devraient effectivement disposer d'un recours si les locateurs ne respectent pas cette obligation. Selon eux, si un locateur privé ne fournit pas de reçus et ne déclare pas ses revenus locatifs à l'Agence du revenu du Canada, cela peut poser des problèmes aux locataires qui ont besoin de ces reçus à des fins fiscales.

Un intervenant indique cependant qu'il faudrait limiter le nombre de réémissions des reçus.

À votre avis, la Loi prévoit-elle des recours adéquats dans les cas où un locateur refuse sans motif valable de donner son accord à une cession ou à une sous-location?

Les deux réponses à cette question s'accordent à dire que la Loi prévoit effectivement des recours suffisants. Un intervenant souligne la nécessité de disposer de directives plus claires et de mécanismes d'application plus stricts pour garantir que les locateurs ne refusent pas sans motif valable d'autoriser des cessions de baux ou des sous-locations. L'autre intervenant estime quant à lui que c'est au locateur seul qu'il revient de décider à qui il loue son bien.

Pensez-vous que la procédure relative aux biens abandonnés prévue aux articles 64 et 65 de la Loi est adéquate, ou au contraire qu'elle est trop contraignante pour les locateurs?

Nous avons reçu trois réponses à cette question, et elles étaient toutes différentes. Un des intervenants estime que la procédure est globalement satisfaisante, mais que lorsque les locataires tardent à récupérer leurs affaires, c'est compliqué. En effet, cela oblige parfois les locateurs à utiliser des logements vacants comme espace de stockage. Le deuxième intervenant indique que les articles 64 et 65 semblent trop contraignants, et le troisième déclare que le locateur ne devrait pas être tenu de conserver les effets personnels du locataire⁹.

D'après votre expérience, les locateurs et les locataires connaissent-ils généralement les obligations de préavis prévues par la Loi?

Sur ce point, les trois intervenants s'accordent à dire que les connaissances sur le sujet varient. L'un d'eux précise que les locateurs sont généralement au courant de ces obligations de préavis, mais que ce n'est pas forcément le cas des locataires, et qu'une sensibilisation accrue ainsi que des ressources accessibles pourraient contribuer à améliorer la conformité et à réduire les différends. Un intervenant juge que la diffusion de ces informations de même que la gestion des responsabilités des locateurs et des locataires ne devraient incomber à aucun organisme public (à

⁹ *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 64 Biens abandonnés; art. 65 Vente des biens non réclamés.



l'exception de la gestion des logements sociaux). Il déclare également que les moyens technologiques actuels devraient permettre à toute personne impliquée dans une relation locative d'avoir accès à la Loi ainsi qu'à des exemples clairs de résultats concluants.

Prochaines étapes

Le ministère examinera les informations transmises par les intervenants ayant participé à cette consultation, ainsi que les questions soulevées par le régisseur et verra comment ces commentaires peuvent contribuer à améliorer et à actualiser la Loi.