

RESIDENTIAL TENANCIES ACT

**RESIDENTIAL TENANCIES (COVID-19)
REGULATIONS, NO. 2**

R-004-2021

In force February 1, 2021

AMENDED BY

LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX
D'HABITATION

**RÈGLEMENT N° 2 SUR LA LOCATION DES
LOCAUX D'HABITATION (COVID-19)**

R-004-2021

En vigueur le 1^{er} février 2021

MODIFIÉ PAR

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared by Legislation Division, Department of Justice, for convenience of reference only. The authoritative text of regulations can be ascertained from the *Revised Regulations of the Northwest Territories, 1990* and the monthly publication of Part II of the *Northwest Territories Gazette*.

This consolidation and other G.N.W.T. legislation can be accessed online at

<https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/>

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire par les Affaires législatives du ministère de la Justice. Seuls les règlements contenus dans les *Règlements révisés des Territoires du Nord-Ouest (1990)* et dans les parutions mensuelles de la Partie II de la *Gazette des Territoires du Nord-Ouest* ont force de loi.

La présente codification administrative et les autres lois et règlements du G.T.N.-O. sont disponibles en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.justice.gov.nt.ca/en/browse/laws-and-legislation/>

RESIDENTIAL
TENANCIES ACT

**RESIDENTIAL TENANCIES
(COVID-19) REGULATIONS, NO. 2**

The Commissioner, on the recommendation of the Minister, under section 92 of the *Residential Tenancies Act* and every enabling power, makes the *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations, No. 2*.

Definitions

1. In these regulations,

"affected rent" means rent that became due to be paid by a tenant in accordance with a tenancy agreement during the specified period; (*loyer visé*)

"COVID-19 pandemic" means the global outbreak of the novel coronavirus disease (COVID-19) that was the subject of the declaration of a state of public health emergency ordered under the *Public Health Act* on March 18, 2020 and subsequently extended by order; (*pandémie de la COVID-19*)

"prior agreement" means an agreement between a landlord and a tenant that

- (a) is in writing,
- (b) was entered into before February 1, 2021, and
- (c) addresses affected rent that is in arrears; (*entente antérieure*)

"repayment plan" means a repayment plan

- (a) given by a landlord to a tenant under subsection 5(1) or subsection 6(3), or
- (b) given by a tenant to a landlord under subsection 5(1) or subsection 6(4); (*plan de remboursement*)

"*Residential Tenancies (COVID-19) Regulations*" means the *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations*, established by regulation numbered R-049-2020 and repealed by section 12 of these regulations; (*Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*)

"specified period" means the period of time that starts on March 18, 2020 and ends on January 31, 2021; (*période déterminée*)

LOI SUR LA LOCATION
DES LOCAUX D'HABITATION

**RÈGLEMENT N° 2 SUR LA LOCATION DES
LOCAUX D'HABITATION (COVID-19)**

La commissaire, sur la recommandation du ministre, en vertu de l'article 92 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et de tout pouvoir habilitant, prend le *Règlement n° 2 sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*.

Définitions

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

«avis écrit» Avis écrit que donne le locataire au locateur en vertu de l'alinéa 1a) du *Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*, dans sa version en vigueur immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent règlement, de son incapacité de payer tout ou une partie du loyer en raison d'une perte d'emploi ou d'une réduction significative de salaire attribuable à la pandémie de la COVID-19. (*written notice*)

«entente antérieure» Entente entre le locateur et le locataire qui, à la fois :

- a) est écrite;
- b) a été conclue avant le 1^{er} février 2021;
- c) traite du loyer visé qui est en souffrance. (*prior agreement*)

«loyer visé» Loyer devenu exigible et payable par le locataire conformément à un bail pendant la période déterminée. (*affected rent*)

«pandémie de la COVID-19» Pandémie provoquée par la maladie à coronavirus (COVID-19) qui a fait l'objet de la déclaration d'état d'urgence sanitaire publique faite, par arrêté, en vertu de la *Loi sur la santé publique* le 18 mars 2020, et prolongée par la suite par arrêté. (*COVID-19 pandemic*)

«période déterminée» La période qui commence le 18 mars 2020 et se termine le 31 janvier 2021. (*specified period*)

«plan de remboursement» Plan de remboursement remis, selon le cas :

- a) par le locateur au locataire en vertu du paragraphe 5(1) ou du paragraphe 6(3);

"written notice" means written notice, given by a tenant to a landlord under paragraph 1(a) of the *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations*, as that paragraph read immediately before the coming into force of these regulations, of the tenant's inability to pay all or any portion of the rent because the tenant has experienced a job loss or a significant reduction in income attributable to the COVID-19 pandemic. (*avis écrit*)

Provisions of Tenancy Agreement

2. For the purposes of section 10 of the Act, every tenancy agreement, including a tenancy agreement that is made in the form set out in the Schedule to the *Residential Tenancies Regulations*, is deemed to include sections 3 to 8 of these regulations as provisions of the tenancy agreement, to address matters related to the COVID-19 pandemic.

Late Payment of Affected Rent

3. Subject to section 8, if the tenant gave valid written notice to the landlord before the coming into force of these regulations, the landlord shall not, in respect of any affected rent that is or was in arrears,

- (a) apply to a rental officer for an order terminating the tenancy or ordering the tenant to vacate the rental premises under subsection 41(4) of the Act;
- (b) give a notice of termination of the tenancy under paragraph 54(1)(g) of the Act, or apply to a rental officer, on a ground referred to in that paragraph, for an order terminating the tenancy or ordering the tenant to vacate the rental premises under subsection 54(4) of the Act; or
- (c) apply to a rental officer for an order terminating the tenancy or evicting the tenant from the rental premises under subsection 63(1) of the Act, including on any of the following grounds:
 - (i) the grounds that the tenant has breached their obligation to pay the rent lawfully required by the tenancy agreement on the dates specified by the tenancy agreement under subsection 41(1) of the Act,
 - (ii) a ground referred to in paragraph 54(1)(g) of the Act.

- b) par le locataire au locateur en vertu du paragraphe 5(1) ou du paragraphe 6(4). (*repayment plan*)

«*Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*» Le *Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*, pris par le règlement n° R-049-2020 et abrogé par l'article 12 du présent règlement. (*Residential Tenancies (COVID-19) Regulations*)

Clauses du bail

2. Pour l'application de l'article 10 de la loi, tout bail, y compris tout bail-type figurant à l'annexe du *Règlement sur la location des locaux d'habitation*, est réputé comprendre les articles 3 à 8 du présent règlement comme clauses du bail, pour traiter des questions liées à la pandémie de la COVID-19.

Paiement en retard du loyer visé

3. Sous réserve de l'article 8, si le locataire a donné un avis écrit valide au locateur avant l'entrée en vigueur du présent règlement, le locateur ne peut accomplir l'une ou l'autre des actions suivantes à l'égard du loyer visé qui est ou était en souffrance :

- a) demander au régisseur d'ordonner la résiliation du bail ou d'ordonner au locataire de quitter le logement locatif au titre du paragraphe 41(4) de la loi;
- b) donner un avis de résiliation au locataire au titre de l'alinéa 54(1)g) de la loi ou demander au régisseur, en se fondant sur tout motif visé à cet alinéa, d'ordonner la résiliation du bail ou d'ordonner au locataire de quitter le logement locatif au titre du paragraphe 54(4) de la loi;
- c) demander au régisseur d'ordonner la résiliation du bail ou l'expulsion du locataire du logement locatif au titre du paragraphe 63(1) de la loi, notamment en se fondant sur l'un ou l'autre des motifs suivants :
 - (i) le manquement du locataire à son obligation de payer le loyer auquel il est légalement tenu par le bail aux dates précisées dans le bail au titre du paragraphe 41(1) de la loi,
 - (ii) tout motif visé à l'alinéa 54(1)g) de la loi.

4. If the tenant gave valid written notice to the landlord before the coming into force of these regulations,

- (a) any proceeding already commenced but not yet concluded in respect of a notice of termination or application described in section 3 that is suspended under subparagraph 1(d)(i) of the *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations* immediately before the coming into force of these regulations, continues to be suspended, and that proceeding does not recommence until the earlier of
 - (i) the day after the date on which these regulations are repealed, and
 - (ii) the day section 3 ceases to apply under section 8, if applicable; and
- (b) the time for taking any action in respect of a notice of termination or application described in section 3 that is suspended under subparagraph 1(d)(ii) of the *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations* immediately before the coming into force of these regulations, continues to be suspended, and that time does not begin to run again until the earlier of
 - (i) the day after the date on which these regulations are repealed, and
 - (ii) the day section 3 ceases to apply under section 8, if applicable.

5. (1) If the tenant gave valid written notice to the landlord before the coming into force of these regulations, and the tenant has arrears of affected rent, the landlord may give the tenant, or the tenant may give the landlord, a repayment plan in respect of the full amount of arrears of affected rent, if

- (a) the landlord and tenant did not enter into a prior agreement; or
- (b) the landlord and tenant entered into a prior agreement and the prior agreement does not address the full amount of arrears of affected rent.

(2) If the landlord or tenant intends to give a repayment plan under subsection (1), the repayment plan must be given no later than February 1, 2022.

4. Si le locataire a donné un avis écrit valide au locateur avant l'entrée en vigueur du présent règlement :

- a) d'une part, toute procédure déjà engagée mais non conclue relativement à l'avis de résiliation ou à la demande visé à l'article 3 qui est suspendue en vertu du sous-alinéa 1(d)i) du *Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)* immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeure suspendue, et n'est reprise qu'à celle des dates suivantes qui est antérieure à l'autre :
 - (i) le lendemain de l'abrogation du présent règlement,
 - (ii) la date à laquelle l'article 3 cesse de s'appliquer en vertu de l'article 8, le cas échéant;
- b) d'autre part, les délais pour prendre toute mesure relativement à l'avis de résiliation ou à la demande visé à l'article 3 qui est suspendue en vertu du sous-alinéa 1(d)ii) du *Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)* immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent suspendus, et ne recommencent à courir qu'à celle des dates suivantes qui est antérieure à l'autre :
 - (i) le lendemain de l'abrogation du présent règlement,
 - (ii) la date à laquelle l'article 3 cesse de s'appliquer en vertu de l'article 8, le cas échéant.

5. (1) Si le locataire a donné un avis écrit valide au locateur avant l'entrée en vigueur du présent règlement, et que le locataire a des arriérés du loyer visé, le locateur peut remettre au locataire, ou le locataire au locateur, un plan de remboursement à l'égard du plein montant des arriérés du loyer visé si, selon le cas :

- a) le locateur et le locataire n'ont pas conclu une entente antérieure;
- b) le locateur et le locataire ont conclu une entente antérieure qui ne traite pas du plein montant des arriérés du loyer visé.

(2) Le locateur ou le locataire qui a l'intention de remettre un plan de remboursement au titre du paragraphe (1) le remet au plus tard le 1^{er} février 2022.

(3) If a repayment plan is given under subsection (1), no other repayment plan may be given under that subsection in respect of the same arrears of affected rent.

(4) Subject to subsection (5), if the landlord gives the tenant, or the tenant gives the landlord, a repayment plan under subsection (1), and paragraph (1)(b) applies, the prior agreement is cancelled.

(5) If the prior agreement addresses matters in addition to arrears of affected rent, including arrears of rent that became due to be paid before the specified period, the prior agreement is cancelled under subsection (4) only to the extent that the agreement addresses arrears of affected rent.

Terms of Repayment Plan

6. (1) Subject to section 7, the following are terms of each repayment plan:

- (a) the repayment period
 - (i) starts on the date on which the repayment plan is given by the landlord to the tenant, or by the tenant to the landlord, as applicable, and
 - (ii) ends on the day that is 12 months after the date on which the repayment period starts under subparagraph (i);
- (b) the arrears of affected rent must be paid in equal instalments;
- (c) each instalment must be paid on the same date that rent is due under the tenancy agreement;
- (d) the date on which the first instalment must be paid must be at least 30 days after the date on which the repayment plan is given by the landlord to the tenant, or by the tenant to the landlord, as applicable.

(2) A repayment plan must be in writing and include all of the following:

- (a) the start date of the repayment period;
- (b) the total amount of arrears of affected rent;
- (c) the date on which each instalment must be paid;
- (d) the amount that must be paid in each instalment.

(3) Si un plan de remboursement est remis en vertu du paragraphe (1), aucun autre plan de remboursement ne peut être remis en vertu de ce paragraphe à l'égard des mêmes arriérés du loyer visé.

(4) Sous réserve du paragraphe (5), si le locateur remet au locataire, ou le locataire au locateur, un plan de remboursement au titre du paragraphe (1) et que l'alinéa (1)b) s'applique, l'entente antérieure est résiliée.

(5) L'entente antérieure qui traite d'autres questions en plus des arriérés du loyer visé, notamment des arriérés de loyer devenus exigibles avant la période déterminée, n'est résiliée en vertu du paragraphe (4) que dans la mesure où elle traite des arriérés du loyer visé.

Modalités du plan de remboursement

6. (1) Sous réserve de l'article 7, le plan de remboursement comporte les modalités suivantes :

- a) la période de remboursement :
 - (i) commence à la date de remise du plan de remboursement par le locateur au locataire, ou le locataire au locateur, le cas échéant,
 - (ii) prend fin 12 mois après la date du début de la période de remboursement au titre du sous-alinéa (i);
- b) les arriérés du loyer visé sont payés en versements égaux;
- c) chaque versement est payé à la date à laquelle le loyer est dû au titre du bail;
- d) le premier versement est payé après au moins 30 jours après la date de remise du plan de remboursement au locataire par le locateur, ou le locataire au locateur, le cas échéant.

(2) Le plan de remboursement est écrit et comprend les éléments suivants :

- a) la date de commencement de la période de remboursement;
- b) le montant total des arriérés du loyer visé;
- c) la date d'échéance des versements;
- d) le montant des versements.

(3) If a repayment plan given by the landlord to the tenant under subsection 5(1)

- (a) does not include a term required under subsection (1),
- (b) does not include the information described in subsection (2), or
- (c) includes information that is inaccurate or incomplete,

the landlord shall give the tenant another repayment plan that complies with this section and includes accurate and complete information.

(4) If a repayment plan given by the tenant to the landlord under subsection 5(1)

- (a) does not include a term required under subsection (1),
- (b) does not include the information described in subsection (2), or
- (c) includes information that is inaccurate or incomplete,

the tenant shall give the landlord another repayment plan that complies with this section and includes accurate and complete information.

(5) A prior agreement is not cancelled under subsection 5(4) unless the repayment plan complies with this section and includes accurate and complete information.

(6) The landlord and the tenant shall abide by the terms of the applicable repayment plan.

Amendment of Terms of Repayment Plan

7. The landlord and tenant may agree in writing to amend the terms of a repayment plan, including to extend the repayment period described in paragraph 6(1)(a).

Failure to Pay Instalment or Make Payment

8. (1) Section 3 ceases to apply if
- (a) the tenant fails to pay an instalment by the date on which it is due as set out in the applicable repayment plan; or
 - (b) the tenant fails to make a payment of arrears of affected rent by the date on which it is due as set out in a prior agreement.

(3) Le locateur remet au locataire un autre plan de remboursement qui est conforme au présent article et qui comprend les renseignements complets et exacts si celui qu'il a remis au locataire au titre du paragraphe 5(1), selon le cas :

- a) omet toute modalité exigée en vertu du paragraphe (1);
- b) ne comprend pas les renseignements visés au paragraphe (2);
- c) comprend des renseignements qui sont incomplets ou inexacts.

(4) Le locataire remet au locateur un autre plan de remboursement qui est conforme au présent article et qui comprend tous les renseignements complets et exacts si celui qu'il a remis au locateur au titre du paragraphe 5(1), selon le cas :

- a) ne comprend pas une des modalités exigées en vertu du paragraphe (1);
- b) ne comprend pas les renseignements visés au paragraphe (2);
- c) comprend des renseignements qui sont incomplets ou inexacts.

(5) Une entente antérieure n'est pas résiliée au titre du paragraphe 5(4), sauf si le plan de remboursement est conforme au présent article et comprend les renseignements complets et exacts.

(6) Le locateur et le locataire se conforment aux modalités du plan de remboursement applicable.

Modification des modalités du plan de remboursement

7. Le locateur et le locataire peuvent convenir par écrit de modifier les modalités du plan de remboursement, y compris de prolonger la période de remboursement prévue à l'alinéa 6(1)a).

Défaut d'effectuer un versement ou un paiement

8. (1) L'article 3 ne s'applique plus dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- a) le locateur n'effectue pas un versement à la date d'échéance prévue dans le plan de remboursement applicable;
 - b) le locataire n'acquiesce pas les arriérés du loyer visé à la date d'échéance prévue dans une entente antérieure.

(2) For greater certainty, paragraph (1)(b) only applies in respect of a prior agreement that is not cancelled under subsection 5(4).

General

9. For greater certainty,
- (a) nothing in these regulations affects a tenant's liability to pay the full amount of rent owing under a tenancy agreement, including any arrears of affected rent; and
 - (b) the provisions of a tenancy agreement that are deemed to have effect under section 2 no longer have effect the day after the date on which these regulations are repealed, regardless of whether the landlord and tenant have agreed to amend the terms of a repayment plan to extend the repayment period described in paragraph 6(1)(a) beyond the date on which these regulations are repealed.

10. These regulations come into force February 1, 2021.

11. These regulations are repealed on February 1, 2024.

12. The *Residential Tenancies (COVID-19) Regulations*, established by regulation numbered R-049-2020, are repealed.

(2) Il est entendu que l'alinéa (1)b) s'applique seulement à l'égard d'une entente antérieure qui n'a pas été résiliée en vertu du paragraphe 5(4).

Disposition générale

9. Il est entendu que :
- a) le présent règlement n'a pas pour effet de dégager le locataire de son obligation de payer le plein montant du loyer dû en vertu du bail, y compris les arriérés du loyer visé;
 - b) les clauses du bail qui sont réputées avoir effet en vertu de l'article 2 n'ont plus effet à compter du lendemain de la date d'abrogation du présent règlement, indépendamment du fait que le locateur et le locataire ont convenu de modifier les modalités du plan de remboursement afin de prolonger la période de remboursement prévue à l'alinéa 6(1)a) au-delà de la date d'abrogation du présent règlement.

10. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} février 2021.

11. Le présent règlement est abrogé le 1^{er} février 2024.

12. Le *Règlement sur la location des locaux d'habitation (COVID-19)*, pris par le règlement n° R-049-2020, est abrogé.