



# INFORMATION

SUR LA *LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX  
D'HABITATION*

Des questions?  
Communiquez avec la Régie du logement des TNO  
en appelant au 867-767-9254 (sans frais : 1-800-661-0760)  
ou en écrivant à  
[rentaloffice@gov.nt.ca](mailto:rentaloffice@gov.nt.ca)



[www.nwtrentaloffice.nt.ca](http://www.nwtrentaloffice.nt.ca)

Octobre 2021



## LOCATAIRE :

Avant de louer, posez-vous les questions suivantes :

- Quel montant puis-je consacrer à mon logement?
- Combien de temps est-ce que je veux occuper le logement?
- Ai-je besoin d'une maison ou d'un appartement?
- Est-ce que je veux avoir un animal de compagnie?
- Est-ce que je veux un bail à durée déterminée ou un bail périodique?

Avant de louer, posez les questions suivantes au locateur :

- À combien s'élève le loyer? Qu'est-ce qui est inclus : le chauffage, l'eau et l'électricité sont-ils inclus ou pas? Et pour le stationnement ou le câble?
- À quand remonte la dernière augmentation de loyer? Quand aura lieu la prochaine augmentation? Savez-vous à combien s'élèvera l'augmentation?
- Y a-t-il d'autres coûts liés au loyer?
- Si des réparations s'imposent, quand seront-elles terminées?
- Les animaux de compagnie sont-ils permis dans le logement?
- Existe-t-il des « règles internes »?
- À qui dois-je verser le loyer?
- Comment faire pour vous joindre?
- Le bail est-il à durée déterminée ou périodique?

## LOCATEUR :

Avant de louer, posez-vous les questions suivantes :

- À combien s'élèvera le loyer?
- Est-ce que je vais autoriser la garde d'animaux de compagnie dans le logement?
- Existera-t-il des « règles internes »?
- La résidence que je compte louer est-elle ma seule propriété aux TNO?
- Le bail sera-t-il à durée déterminée ou périodique? Ou devrais-je offrir les deux?

### Bail périodique :

Aucune date d'expiration n'est précisée. Le locataire peut mettre fin au bail le dernier jour de la période de location en remettant au locateur l'avis requis : s'il s'agit d'une location à la semaine, le locataire doit donner un avis de résiliation de sept jours; s'il s'agit d'une location au mois, l'avis sera de trente jours.

### Bail à durée déterminée :

Une date de fin précise est inscrite au bail. Le locataire peut mettre fin au bail à cette date en remettant au locateur un avis de résiliation de trente jours. La plupart des baux à durée déterminée se renouvellent automatiquement à moins que le locataire décide d'y mettre fin.

**Il est toujours possible de résilier à un autre moment un bail par entente écrite.**

Le présent livret vous sera utile pour mieux comprendre la relation entre le locateur et le locataire, notamment leurs obligations réciproques. Il ne remplace pas la *Loi sur la location des locaux d'habitation*.

En plus de ce livret, la Régie du logement offre des fiches de renseignements qui répondent aux questions les plus fréquentes des locateurs et des

locataires. Ces fiches se trouvent à la Régie du logement et sur son site Web.

Tout au long de votre lecture, vous trouverez des renvois numérotés aux dispositions de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* ou aux règlements; vous pourrez ainsi aller lire directement le libellé de la loi sur un sujet donné, si vous le voulez.

# TABLE DES MATIÈRES

## LOCATAIRE : VOUS SONGEZ À LOUER?

Loyer	2
Dépôts	2
Durée d'occupation	2
Responsabilités	3
Règles internes	3

## LOCATEUR : VOUS SONGEZ À LOUER?

Loyer	4
Dépôts	4
Sortes de baux	4
Règles internes	5
Responsabilités	5

## AVANT D'EMMÉNAGER

Entente de location (bail)	6
Sortes de baux	6
Inspections	6
Paiement des dépôts	7
Communications entre locateur et locataire	7

## APRÈS L'EMMÉNAGEMENT

Jouissance paisible	7
État propice à l'habitation	8
Droit d'entrer du locateur	8
Paiement du loyer	8
Substitution de locateur	8

Substitution de locataire	9
Activités illicites	9
Durée du bail	9
En cas de différend	9

## LA FIN DU BAIL

Fin du bail	9
Résiliation du bail par le locataire	10
Résiliation du bail par le locateur	11
Logement public subventionné	11
Cas plus rares	11
Violence familiale	12
Remise des dépôts	12
Abandon des lieux	12
Abandon de biens meubles	12
Limitation des pertes	13

## LÉGISLATION

<i>Loi sur la location des locaux d'habitation</i>	13
Régisseur	13
Demandes auprès du régisseur	14
Médiation	14
Audiences	14
Ordonnances	14
Exécution de l'ordonnance	15
Infractions et peines	15
Appels	15
Demandes auprès des tribunaux	15

Avant de louer un logement, il faut tenir compte de nombre d'éléments. Certains aspects, d'ordre personnel, ne sont pas couverts ici : cherchez-vous un logement près de votre travail, une maison avec un certain nombre de chambres à coucher? À vous de voir.

## Loyer

Vous seul pouvez déterminer le montant que vous pouvez consacrer à un loyer. La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne fixe pas de montant, mais elle régleme la fréquence des augmentations. Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois par année, chaque mois de janvier par exemple. Avant de louer un logement, il convient donc de demander au locateur, d'une part, s'il prévoit augmenter le loyer dans l'année et, d'autre part, à quand remonte la dernière augmentation. Le loyer peut être augmenté même si vous habitez dans le logement depuis moins d'un an. Il importe donc de connaître les intentions du locateur. (article 47)

Demandez toujours ce qui est inclus dans le montant du loyer. Parfois, vous devrez payer en sus pour certains services publics comme le chauffage et l'électricité ou pour d'autres aspects comme le stationnement.

Qu'il les inclue ou non dans le montant du loyer, le locateur ne peut pas interférer avec la fourniture des services publics (chauffage, combustible, électricité, gaz, eau chaude et eau froide) et n'a pas le droit de couper ces services. (article 33)

## Dépôts

Le locateur peut exiger un dépôt de garantie dont le montant peut atteindre le loyer d'un mois. Vous pouvez en acquitter la moitié au commencement de la location et le solde au cours des trois mois qui suivent. Si vous occupez un logement public subventionné, le montant du dépôt de garantie

peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer réel que vous payez. (article 14)

S'il permet la garde d'animaux de compagnie dans le logement, le locateur peut exiger un dépôt pour animal de compagnie dont le montant peut atteindre la moitié du loyer d'un mois. Si vous occupez un logement public subventionné, le montant de ce dépôt peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer réel que vous payez. Le locateur ne peut exiger qu'un seul dépôt pour animal de compagnie, même si vous avez plus d'un animal de compagnie. Le locateur ne peut exiger aucun dépôt pour animal de compagnie dans le cas d'un animal d'assistance. (article 14.1)

## Durée d'occupation

Vous pouvez occuper le logement locatif aussi longtemps que vous le voulez sauf en cas de différends ou de circonstances particulières. En règle générale, le bail à durée déterminée se renouvelle automatiquement à l'expiration. Si vous le voulez, vous pouvez déménager à cette date en donnant au locateur un avis écrit de 30 jours avant cette date. (articles 48, 49 et 51) Si votre bail ne précise aucune date d'expiration, vous pouvez aussi y mettre fin en donnant au locateur l'avis écrit prévu. (article 52)

Dans certains cas, le locateur peut vous demander de quitter le logement, notamment si vous ne respectez pas le bail ou s'il a besoin du logement pour un motif précis, par exemple, si le logement constitue son unique résidence aux TNO et qu'il a besoin d'y revenir. Dans ces cas, vous arriverez le plus souvent à vous entendre avec le locateur. En cas de différend, le locateur ou vous-même pouvez vous tourner vers la Régie du logement pour des conseils. Si vous n'arrivez toujours pas à vous entendre, la Régie peut rendre une ordonnance sur le sujet.

## Responsabilités

Vous avez des responsabilités précises envers votre locateur. Certaines sont d'une importance telle que vous risquez l'expulsion si vous y manquez. Si vous n'arrivez pas à respecter ces obligations, vous devriez en discuter avec votre locateur. En règle générale, vous trouverez terrain d'entente.

- Vous devez verser tout le loyer sans retard. (article 41 et règlements)
- Si vous endommagez le logement, vous devez le réparer. Ceci ne vise pas l'usure normale du logement. N'oubliez pas que vous serez tenu responsable des dommages causés au logement par un animal de compagnie ou un visiteur. (paragraphe 1(4) et article 18) Discutez avec votre locateur à savoir ce qui constitue l'usure normale. (article 42)
- Vous ne pouvez pas déranger les autres locataires ni le locateur, ce qui ne veut pas dire que vous ne pouvez jamais faire de bruit dans le logement. L'interdiction vise plutôt le bruit et les dérangements déraisonnables qui gênent les autres locataires ou le locateur dans la jouissance de leurs propres logements. (article 43)
- Vous ne pouvez commettre aucun acte illicite dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. (article 46)
- Vous devez respecter tous les engagements auxquels vous êtes tenu en vertu d'un bail écrit. Par exemple, vous pourriez vous être engagé à ne pas permettre les animaux de compagnie dans le logement. (articles 12 et 45)
- Vous devez maintenir le logement propre. (paragraphe 45(2))
- Vous ne pouvez pas permettre que le logement soit surpeuplé. Ainsi, si le bail prévoit un nombre maximum de personnes pouvant occuper le logement, vous ne pouvez pas permettre qu'un plus grand nombre de personnes y emménagent. (paragraphe 45(3))
- Vous devez aviser le locateur de tout problème concernant le logement. Par exemple, s'il y a un bris quelconque ou un problème d'hygiène ou de sécurité, vous devez aviser le locateur pour qu'il puisse y remédier. (paragraphe 30(5))
- Vous ne pouvez pas changer les serrures sans le consentement du locateur. (article 25)
- Si le locateur doit entrer dans le logement pour y accomplir des tâches liées à son rôle de locateur, vous devez le laisser entrer. C'est le cas notamment lorsque le locateur doit réparer quelque chose, inspecter le logement ou le faire visiter à d'autres personnes lorsque vous avez remis un avis de résiliation. Sauf en cas d'urgence, le locateur qui veut entrer dans le logement doit vous donner un avis écrit de 24 heures à cet effet. (articles 26 et 27)
- Si le logement est un bâtiment unique, comme une maison, vous pouvez convenir avec le locateur que vous serez responsable de son entretien et de veiller à ce qu'il n'y ait aucun problème d'hygiène ou de sécurité. (paragraphe 31(1))

## Règles internes

Le locateur peut fixer ses propres règles concernant l'utilisation du logement, tant qu'elles sont raisonnables. Par exemple, il peut prévoir qu'il est interdit de fumer ou d'avoir des animaux de compagnie dans le logement. Ces règles doivent être par écrit et vous devez en être informé. Vous devriez toujours vérifier auprès du locateur s'il existe des règles internes avant de signer le bail. (articles 12 et 45) Si vous croyez qu'une règle ou obligation n'est pas raisonnable, vous pouvez vous tourner vers la Régie du logement pour des conseils. (article 12)

## LOCATEUR : VOUS SONGEZ À LOUER?

Il y a beaucoup de choses à réfléchir si c'est votre première expérience de locateur ou quand vous décidez de louer un logement vacant. Les décisions d'affaires de base ne sont pas traitées ici. Vous devez notamment fixer le montant du loyer et décider s'il y a lieu d'établir des règles internes.

### Loyer

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne fixe pas le montant du loyer, mais elle régleme la fréquence des augmentations : le loyer ne peut être augmenté qu'une fois par année. Consignez le moment de la dernière augmentation afin d'en aviser le nouveau locataire. Il est souhaitable d'indiquer également si vous avez l'intention d'augmenter le loyer un an après la dernière augmentation. (article 47)

Vous n'êtes pas tenu d'inclure les services publics dans le montant du loyer. Au début de la location, vous pouvez choisir de demander au locataire de vous payer le coût de ces services en sus du loyer, ou de le verser directement auprès du fournisseur de services. Même si vous ne les incluez pas dans le montant du loyer, vous ne pouvez pas interférer avec la fourniture des services publics essentiels ni les couper : chauffage, combustible, électricité, gaz, eau chaude et eau froide. (article 33) Si celui qui fournit pour votre compte un service essentiel à votre ensemble d'habitation compte mettre fin à son service, il doit en aviser le régisseur. (paragraphe 33(4))

### Dépôts

Vous pouvez exiger un dépôt de garantie représentant au maximum un mois de loyer. Le locataire peut en acquitter la moitié au commencement de la location et le solde au cours des trois mois qui suivent. S'il s'agit d'un logement public subventionné, le montant du dépôt de garantie peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer que paie le locataire. (article 14)

Si vous autorisez les animaux de compagnie dans le logement, vous pouvez exiger un dépôt pour animal de compagnie allant jusqu'à la moitié d'un mois de loyer pour les nouveaux locataires. S'il s'agit d'un logement public subventionné, le montant de ce dépôt peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer que paie le locataire. Le dépôt est unique, même si le locataire a plus d'un animal de compagnie. Vous ne pouvez exiger aucun dépôt dans le cas d'un animal d'assistance. (article 14.1)

### Sortes de baux

Vous devez décider si le bail sera un bail à durée déterminée (par exemple, un an) ou périodique (par exemple, au mois). Aux TNO, la plupart des locations ne se terminent pas automatiquement. À moins de problèmes ou de circonstances particulières, le locataire peut occuper le logement aussi longtemps qu'il le veut. (article 48) Dans la plupart des cas, le bail se renouvelle automatiquement à expiration. (article 49)

Le locataire peut quitter le logement à l'expiration du bail en vous remettant un avis écrit de 30 jours avant cette date. (article 51 et 52) S'il veut y rester plus longtemps et qu'aucun nouveau bail n'est signé, le bail initial se renouvellera automatiquement, au mois.

Il arrive que des problèmes surviennent. La plupart se règlent à l'amiable entre le locateur et le locataire. Toutefois, en présence d'un différend, l'un ou l'autre peut demander à la Régie du logement de rendre une décision que tous deux devront respecter. Par exemple, vous pouvez demander à la Régie la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

## Règles internes

Vous pouvez fixer des règles internes pourvu qu'elles soient raisonnables. Par exemple, vous pouvez fixer des heures d'ouverture pour la buanderie. Ces règles doivent être par écrit et le locataire doit en être informé. (article 12)

## Responsabilités

Vous avez des responsabilités précises envers votre locataire. Certaines sont d'une importance telle que le régisseur peut résilier la location ou accorder des dommages-intérêts contre vous si vous y manquez. Si vous n'arrivez pas à respecter ces obligations, vous devriez en discuter avec votre locataire. En règle générale, vous trouverez terrain d'entente.

- Vous devez garder les dépôts du locataire en fiducie et payer des intérêts sur ceux-ci lors de leur remise. (articles 16 et 17)
- Vous devez faire une inspection au commencement et à la fin de la location et permettre au locataire d'y prendre part. (articles 15 et 17.1)
- Vous devez remettre tous les dépôts du locataire sauf si vous faites une réclamation pour dommages ou arriérés de loyer. (article 18)
- Vous ne pouvez réclamer tout ou partie du dépôt de garantie ou du dépôt pour animal de compagnie pour toute réparation de dommages causés au logement qu'à la condition d'avoir fait un rapport d'inspection initiale et un rapport d'inspection finale, et d'avoir remis un double de chaque au locataire. (article 18)
- Vous pouvez utiliser les formulaires types de rapport d'inspection offerts à la Régie du logement et sur son site Web.
- Vous devez permettre le démarchage électoral dans le bâtiment. (article 29)
- Vous devez maintenir le bâtiment dans un état propice à l'habitation et respecter les normes légales d'hygiène, de sécurité, d'entretien et d'habitabilité. (article 30)
- Vous ne pouvez pas interférer avec la fourniture de services publics et de services essentiels (chauffage, combustible, électricité, gaz, eau chaude et eau froide), qu'ils soient inclus ou non dans le montant du loyer. (article 33)
- Vous ne pouvez pas déranger le locataire de façon déraisonnable. (article 34)
- Vous ne pouvez pas saisir les biens meubles du locataire. (article 3)
- Vous devez remettre vos coordonnées au locataire. (article 36)
- Vous devez remettre un reçu de paiement du loyer, d'un dépôt de garantie ou de toute autre somme. (article 36.1)
- Vous devez fournir un exemplaire de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* au locataire sur demande. (article 37)
- Si l'ensemble d'habitation compte plus de cinq logements locatifs, vous devez afficher un répertoire annoté des locataires qui ont besoin d'aide en cas d'urgence. (article 38)
- Vous devez veiller à ce que le bâtiment et le logement locatif soient raisonnablement sûrs. (article 40)
- Lorsqu'un locataire vous avise du dérangement que cause un autre locataire, vous devez y donner suite. (article 44)
- Vous ne pouvez pas modifier les serrures sans le consentement du locataire. (paragraphe 25(1) et (2))
- Si vous devez entrer dans le logement pour y accomplir des tâches liées à votre rôle de locateur, vous devez obtenir la permission du locataire ou lui donner un avis écrit de 24 heures à cet effet, sauf en cas d'urgence. Vous devez en outre respecter les heures de visite raisonnables (entre 8 h et 20 h). (articles 26 et 27)
- Si le logement est un bâtiment unique, comme une maison, vous pouvez convenir avec le locataire qu'il sera responsable de l'entretien et qu'il veillera à ce qu'il n'y ait aucun problème d'hygiène ou de sécurité. (paragraphe 31(1))

Si vous n'arrivez pas à respecter vos obligations, vous devriez en discuter avec votre locataire. En règle générale, vous trouverez terrain d'entente.

## AVANT D'EMMÉNAGER

### Entente de location (bail)

Lorsqu'une personne loue un logement à une autre, même si rien n'est écrit, cela crée une entente de location (ou « bail »). Cette entente entre le locateur et le locataire implique que le locataire peut occuper le logement locatif moyennant le paiement d'un loyer, à la date et au montant convenus.

Le bail verbal signifie que l'entente est simplement faite oralement. Certains baux sont implicites. Les actes des deux parties en déterminent les modalités. Le bail est de nature sérieuse : il vaut mieux prévoir un bail écrit afin d'éviter toute confusion quant aux engagements des parties.

Un bail type se trouve dans les règlements et sur le site Web de la Régie du logement. Ce bail type contient toutes les dispositions qui devraient se trouver dans un bail aux TNO. Si vous utilisez un bail autre que le bail type prévu, tout ce qui se trouve dans le bail type et tout ce qui est prévu dans la Loi sera considéré comme faisant implicitement partie de votre bail advenant un litige. Par exemple, votre bail pourrait ne pas contenir l'obligation du locateur de veiller à ce que le logement soit sûr, mais si le régisseur doit trancher une question à cet effet, il assumera que cette obligation incombe au locateur. L'utilisation du bail type prévu dans les règlements peut vous permettre d'éviter ce genre de difficulté. (articles 9 et 10)

En présence d'un bail écrit, le locateur doit remettre un double dudit bail au locataire dans les 60 jours, à défaut de quoi le locataire peut verser plutôt son loyer au régisseur jusqu'à ce qu'il reçoive son double du bail. Une fois le bail remis au locataire, le locateur pourra recouvrer le loyer auprès du régisseur. (article 11)

### Sortes de baux

- **Bail périodique :**  
Aucune date d'expiration n'est précisée. Le locataire peut mettre fin au bail le dernier jour de la période de location en remettant au locateur l'avis écrit requis : s'il s'agit d'une location à la semaine, le locataire doit donner un avis de résiliation de sept jours; s'il s'agit d'une location au mois, l'avis sera de 30 jours. Aucune date d'expiration n'est précisée. Le locataire peut y mettre fin le dernier jour de la période de location en remettant au locateur l'avis écrit requis. S'il s'agit d'un bail à la semaine, le locataire doit donner un avis de résiliation de sept jours. S'il s'agit d'un bail au mois, le locataire doit remettre un avis de résiliation de 30 jours.
- **Bail à durée déterminée :**  
Une date de fin précise est inscrite au bail. Le locataire peut mettre fin au bail à cette date en remettant au locateur un avis de résiliation de trente jours. La plupart des baux à durée déterminée se renouvellent automatiquement à moins que le locataire décide d'y mettre fin.

Parfois, le bail n'est pas tout à fait clair quant au moment où il commence. Dans ce cas, le bail commence à la date à laquelle le locataire peut occuper le logement. (paragraphe 2(4))

### Inspection

Le locateur doit faire une inspection au début de la location; il doit raisonnablement s'efforcer de permettre au locataire d'y prendre part. Si la garde d'un animal de compagnie est permise en cours de location et qu'aucune inspection n'avait été faite au commencement de la location, le locateur doit faire l'inspection à ce moment.

Le locateur doit rédiger et signer le rapport d'inspection initiale. Le locataire doit avoir l'occasion d'y inscrire ses commentaires et de le signer.

Parfois, le bail n'est pas tout à fait clair quant au moment où il commence. Dans ce cas, le bail commence à la date à laquelle le locataire peut occuper le logement. (paragraphe 2(4))



Le locateur doit ensuite en remettre une copie finale au locataire dans les cinq jours suivant l'inspection. Il est souhaitable que le locateur et le locataire fassent ensemble l'inspection. Des formulaires types se trouvent sur le site Web de la Régie du logement.

Lorsque le locataire déménage, le locateur doit faire une autre inspection. Là aussi, il est souhaitable que le locateur et le locataire effectuent ensemble l'inspection.

Le locateur doit là aussi remettre une copie du rapport produit dans les cinq jours suivant l'inspection.

En ce qui concerne les baux conclus le 1<sup>er</sup> septembre 2010 ou après, le locateur ne peut retenir le dépôt de garantie pour effectuer des réparations que si les deux inspections ont été faites, et que les rapports ont été remis au locataire.

Le locateur doit conserver tous les rapports d'inspection initiale et d'inspection finale pendant au moins 18 mois après le déménagement du locataire et doit en fournir une copie à la Régie du logement, sur demande. (articles 15 et 17.1)

### **Paiement des dépôts**

Le paiement du dépôt de garantie pour une location au mois peut se faire en deux versements, soit la moitié au commencement de la location et le solde dans les trois mois qui suivent. En ce qui concerne les cas plus rares, aux TNO, de

location à la semaine, le dépôt de garantie doit être payé au complet dès le début de la location. (paragraphe 14(2)) Le dépôt pour animal de compagnie doit être payé immédiatement.

### **Communications entre locateur et locataire**

Le locateur doit remettre au locataire ses coordonnées, soit son nom, son adresse et son numéro de téléphone. Si le locateur a recours à un mandataire, comme un gestionnaire immobilier, il doit remettre au locataire les coordonnées de celui-ci. (article 36)

Il arrive que le locateur et le locataire doivent s'échanger des renseignements. Les demandes présentées au régisseur, l'augmentation de loyer, la résiliation du bail et la demande de cession ou de sous-location sont les exemples les plus fréquents de situations qui exigent la remise d'avis formels.

Il existe plusieurs façons de donner l'avis formel requis à l'autre partie :

- En le lui remettant en personne
- Par courrier recommandé
- Par télécopieur (si le numéro est connu)
- Par courriel (avec le consentement des deux parties) (article 71, règlements : bail-type, paragraphe 11)

Dans certains cas de litige, des délais précis pour la remise de certains renseignements sont prévus. Le régisseur peut prolonger ces délais s'il est d'avis qu'il n'est pas injuste de le faire. (paragraphe 71(8))

## **APRÈS L'EMMÉNAGEMENT**

### **Jouissance paisible**

Il est interdit au locateur et au locataire de se déranger indûment l'un l'autre. Il n'est pas uniquement question de bruit. Tous ceux qui sont dans l'ensemble d'habitation doivent être en mesure d'en jouir sans dérangement indu. Le locataire peut même risquer l'expulsion s'il

dérange les autres. Il peut en outre être tenu responsable des perturbations de ses invités.

Le locateur doit intervenir lorsqu'un locataire déranger les autres locataires, à défaut de quoi ceux-ci peuvent demander l'intervention du régisseur. Le locateur ne peut pas non plus déranger le locataire. (articles 34, 43 et 44)

## État propice à l'habitation

Le locateur est tenu de maintenir le logement locatif dans un état qui est propice à l'habitation, et de respecter les normes légales d'hygiène, de sécurité, d'entretien et d'habitabilité, et ce, peu importe si le locataire savait ou pas que des réparations s'imposaient avant d'emménager. En cours de location, le locataire est tenu d'aviser le locateur de toute réparation nécessaire.

Si le logement locatif est un bâtiment unique, comme une maison, le locateur et le locataire peuvent convenir que le locataire se chargera des réparations. Malgré tout, le locateur demeure responsable des réparations qui résultent de l'usure normale, ou d'un acte fortuit (ex. feu, eau, tempête).

Si le locateur ne fait pas les réparations requises, le locataire peut demander au régisseur l'autorisation de lui verser plutôt son loyer, en tout ou en partie, afin d'encourager le locateur à faire les réparations. Dans ce cas, le locateur pourra recouvrer auprès du régisseur le loyer qui lui a été versé seulement une fois les réparations terminées. (articles 30, 31 et 32)

### Droit d'entrer du locateur

Le locateur est justifié d'entrer dans le logement dans les cas suivants :

- Aux fins d'inspection au début de la location.
- Aux fins d'inspection lors de la vente de l'ensemble d'habitation.
- Aux fins d'inspection tous les six mois.
- Aux fins d'inspection le jour où le locataire emménage.
- Aux fins d'inspection lorsque le locataire veut sous-louer ou céder le logement.
- Aux fins d'inspection lorsque le locataire décide d'avoir un animal de compagnie.
- Aux fins d'inspection lorsque le locataire déménage.
- Aux fins d'exécution de ses obligations en vertu de la Loi et du bail.
- Aux fins d'obtention d'une hypothèque ou d'une assurance portant sur la propriété.
- Aux fins d'une visite du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation à des locataires ou acheteurs potentiels.

Le locateur doit donner un avis écrit de 24 heures avant d'entrer dans le logement. Sur consentement des deux parties, le locataire peut permettre au locateur d'entrer dans le logement en tout temps. En règle générale, le locateur a le droit d'entrer de 8 h à 20 h, sauf s'il croit que le locataire n'occupe plus le logement. En cas d'urgence, le locateur peut entrer sans la permission préalable du locataire.

Si le locataire s'oppose à l'heure de visite que fixe le locateur, il peut proposer d'autres moments. Si les heures proposées sont raisonnables, le locateur doit alors les respecter. Si elles ne le sont pas, le locateur peut entrer au moment précédemment signifié. (articles 26 et 27)

### Paiement du loyer

Le locataire doit acquitter son loyer sans retard à défaut de quoi le locateur peut imposer une pénalité pour retard ou même demander au régisseur d'ordonner l'expulsion du locataire. (articles 41 et 63, et les règlements)

Le locateur n'a pas le droit de saisir des biens meubles du locataire pour couvrir des arriérés de loyer; il ne peut pas non plus demander au locataire d'acquitter le loyer en avance. (articles 3, 13 et 35)

Le loyer peut faire l'objet d'une augmentation annuelle (par exemple, en janvier de chaque année) sur remise d'un avis écrit de trois mois au locataire. Même en présence d'un nouveau locateur ou d'un nouveau locataire, aucune augmentation de loyer ne peut avoir lieu avant qu'une année complète se soit écoulée depuis la dernière augmentation. Le montant de l'augmentation n'est pas limité. Si le locataire ne veut pas payer l'augmentation, il peut considérer l'avis d'augmentation comme un avis de résiliation de la location. Le locateur doit relouer au nouveau loyer établi. (article 47) Si le locateur reloue à un moindre prix, l'ancien locataire peut demander à la Régie du logement qu'une indemnisation lui soit versée. (paragraphe 60(3))

### Substitution de locateur

Si un nouveau locateur remplace l'ancien, le nouveau locateur a les mêmes droits et obligations que ceux prévus dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et dans le bail.

Le locateur doit donner au locataire un avis écrit de changement de locateur. S'il ne sait pas à qui il doit verser le loyer, le locataire peut demander au régisseur de l'éclairer. (articles 19 et 20)

## Substitution de locataire

Le locataire peut céder ou sous-louer le logement avec le consentement écrit du locateur. La Régie du logement offre des formulaires types utiles à cette fin. Le locateur ne peut exiger aucun montant pour l'obtention d'un tel consentement si ce n'est des frais raisonnables jusqu'à concurrence de 50 \$. Le locataire qui croit que le locateur refuse indûment de donner son consentement peut demander au régisseur de trancher la question.

Lors de la cession, le locataire n'a pas l'intention de revenir dans son logement. La cession s'offre au locataire qui occupe le logement depuis au moins six mois ou qui a conclu un bail d'au moins six mois. Le bail se poursuit alors avec le nouveau locataire, qui désormais a tous les droits et assume toutes les obligations prévues dans le bail.

Lors de la sous-location, le locataire a l'intention de revenir dans son logement. C'est souvent le cas lorsque le locataire va travailler ou étudier ailleurs pendant quelques mois. En pareil cas, le locataire conserve tous ses droits et obligations en vertu du bail. Le sous-locataire est responsable envers le locataire de toute violation des obligations du locataire ou de ses propres obligations; il doit quitter le logement à l'expiration de la sous-location. (articles 21, 22, 23 et 24)

## Activités illicites

Il est interdit au locataire de s'adonner à des activités illicites dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation, ou de permettre à quiconque de le faire. On peut penser, par exemple, au commerce clandestin d'alcool et au trafic de stupéfiants. En pareil cas, le locateur peut demander au régisseur d'ordonner l'expulsion du locataire. (articles 46 et 63)

## Durée du bail

La plupart des baux au mois se renouvellent automatiquement sauf si le locateur ou le locataire prend des mesures pour y mettre fin. Autrement dit, si le locataire veut demeurer dans le logement après l'expiration du bail, habituellement il n'a rien à faire. (article 49) Si le logement locatif est un logement fourni par l'employeur à titre d'avantage professionnel, le bail ne se renouvelle pas automatiquement; il prend fin lorsque l'emploi se termine. (article 56)

## En cas de différend

En cas de différend entre le locateur et le locataire sur une question donnée, les parties devraient d'abord consulter le bail, la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et ses règlements. Habituellement, la solution se trouve dans l'un de ces documents. Si le différend persiste, consultez alors la Régie du logement, qui pourra vous informer, vous aider à régler l'affaire ou rendre une décision que les deux parties devront respecter.

## FIN DU BAIL

En règle générale, la location peut durer aussi longtemps que le locataire veut occuper le logement. Dans la plupart des cas, la location continue jusqu'à ce que survienne l'un des événements suivants :

- les deux parties consentent à y mettre fin,
- le locataire remet un avis de résiliation par écrit,
- le régisseur y met fin en raison d'un problème qui ne peut être réglé autrement,
- une situation particulière y met fin.

À condition d'y consentir par écrit, le locateur et le locataire peuvent convenir de mettre fin à la

location à la date de leur choix. (article 50) Si les parties ne s'entendent pas, il faut avoir recours au régisseur, sauf s'il s'agit d'un cas prévu dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* qui permet à l'une des parties de mettre fin à la location.

Le locataire doit quitter le logement à la fin de la location. S'il y demeure, il doit verser le loyer correspondant, ce qui ne crée pas en soi un nouveau bail sauf si le locateur et le locataire conviennent qu'un nouveau bail est ainsi conclu. (article 67)

## Résiliation du bail par le locataire

Si le bail porte une date d'expiration, le locataire peut y mettre effectivement fin à cette date sur remise d'un avis écrit de 30 jours. (paragraphe 51(1))

Dans certains cas, le bail ne précise aucune date d'expiration. Le locataire peut alors mettre fin au bail le dernier jour de la période de location en remettant au locateur un avis de résiliation écrit. Dans le cas d'un bail à la semaine, l'avis de résiliation est de sept jours. Dans le cas d'un bail au mois, il est de 30 jours. (paragraphe 52(1))

Le locataire peut en outre déposer auprès du régisseur une demande en vue de faire devancer la résiliation du bail dans les cas suivants :

- Le locateur ne fait pas les réparations exigées (alinéa 30(4)e))
- Le locateur entrave la fourniture d'un service essentiel, comme le chauffage ou l'eau (alinéa 33(3)e))

- Le locateur dérange indûment le locataire (alinéa 34(2)d))
- Le locateur n'exécute pas toute autre obligation qui lui incombe (alinéa 39(2)e))

Il existe d'autres cas où le locataire est justifié de demander la résiliation de la location sans donner l'avis requis ou avant l'expiration prévue. Informez-vous auprès de la Régie du logement.

Le locataire peut considérer l'avis d'augmentation de loyer comme un avis de la résiliation de la location à la date qui précède la date d'augmentation prévue. En pareil cas, le locataire doit donner au locateur un avis écrit indiquant qu'il a l'intention de quitter le logement. (paragraphe 47(4))

Le tableau ci-dessous indique les divers avis de résiliation prévus pour la plupart des baux. Si vous avez des questions ou pour de plus amples renseignements, communiquez avec la Régie du logement.

Avis donné par	Bail	Avis requis
Locataire	Au mois	Résiliation du bail le dernier jour du mois : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Alinéa 52(1)b)
	À la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la semaine : avis écrit d'au moins 7 jours avant cette date. Alinéa 52(1)a)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(1)
Locateur qui a loué l'unique résidence qu'il a aux TNO	Au mois ou à la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 90 jours avant cette date. Paragraphe 52(2)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(2)
Locateur d'un logement public subventionné	Au mois ou à la semaine, et renouvelé en conformité avec le paragraphe 49(1)	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(5)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(3)
	D'une durée de 31 jours ou moins	Aucun avis. Le bail est résilié à la date d'expiration prévue. Paragraphe 51(4)
Locateur d'un logement locatif qu'il fournit à titre d'avantage professionnel	À durée déterminée ou périodique	Aucun avis. Le bail est résilié à la date de cessation de l'emploi. Article 56

## Résiliation du bail par le locateur

Le locateur qui veut que le locataire quitte le logement doit faire une demande de résiliation du bail auprès du régisseur. La demande est justifiée si :

- Le locataire paie souvent le plein montant du loyer en retard. (alinéa 41(4)c)
- Le locataire ne répare pas les dommages qu'il a causés. (alinéa 42(3)f)
- Le locataire dérange souvent le locateur ou les autres locataires. (alinéa 43(3)d)
- Le locataire n'a pas respecté ses engagements en vertu du bail. (alinéas 31(2)e et 45(4)e)
- Le locataire a surpeuplé le logement. (alinéa 45(4)e)
- Le locataire n'a pas maintenu le logement en bon état de propreté. (alinéa 45(4)e)
- Des actes illicites ont été commis dans le logement locatif. (alinéa 46(2)e)
- Le locateur a besoin du logement pour y loger lui-même ou pour qu'y loge sa famille. (alinéa 58(1)a)
- Le logement locatif a été vendu et les acheteurs veulent s'en servir pour eux-mêmes. (alinéa 58(1)b)
- Le locateur a l'intention de démolir le bâtiment, d'en changer la destination ou d'y faire des réparations majeures. (article 59)

Dans certains cas, le locateur peut demander au régisseur la résiliation de la location sur remise d'un avis écrit de dix jours, soit lorsque : (paragraphe 54(1))

- Le locataire dérange souvent et sans motif valable le locateur ou les autres locataires.
- Le locataire n'a pas respecté une ordonnance du régisseur.
- Un problème sérieux compromet la sécurité du locateur ou des autres locataires.
- Le locataire a souvent omis de payer le plein montant du loyer ou de le payer à la date prévue

Dans ces cas, le locateur doit faire une demande auprès du régisseur et lui demander de réduire le délai d'avis à 10 jours. (paragraphe 54(3) et (4))

## Logement public subventionné

Les règles de résiliation diffèrent quelque peu dans le cas de la location d'un logement public subventionné :

- Si le bail précise une date d'expiration, le locateur peut y mettre fin à cette date sur remise d'un avis de 30 jours au locataire. (paragraphe 51(3))
- Si le bail est d'une durée de 31 jours ou moins, il se termine automatiquement à la date d'expiration. (paragraphe 51(4))
- Si le bail est une location au mois, le locateur peut y mettre fin à l'expiration d'un mois quelconque sur remise d'un avis de 30 jours au locataire. (paragraphe 51(5))
- Si le locataire ne remplit plus les conditions requises pour occuper un logement public subventionné, le locateur peut demander au régisseur de résilier le bail. (alinéa 57(b))

## Cas plus rares

Il existe d'autres cas plus rares qui justifient la résiliation de la location. Communiquez avec la Régie du logement pour plus de détails.

- Si l'une des parties ne respecte pas l'entente obtenue par médiation dirigée par le régisseur, celui-ci peut résilier la location. (article 62.1)
- Si le locataire décède ou si sa santé se détériore, le locataire (ou son représentant) peut résilier la location. (article 53)
- S'il s'agit d'un logement locatif fourni par l'employeur à titre d'avantage professionnel et que l'emploi du locataire a pris fin, le bail prend fin à la date à laquelle le locataire cesse d'être un employé. Le locataire doit quitter le logement au cours de la semaine qui suit sans toutefois être tenu de payer le loyer correspondant. (article 56)
- S'il s'agit d'un logement locatif fourni à un étudiant ou à un membre du personnel d'un établissement d'enseignement visé par la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, la location peut être résiliée lorsque le locataire ne remplit plus les conditions requises pour y loger. (article 57)

- Si le locateur et le locataire partagent une cuisine ou une salle de bain et qu'ils ont des différends, le bail peut être résilié. (article 57)
- Si le gouvernement a ordonné l'évacuation générale du bâtiment. (paragraphe 61(2))

## Violence familiale

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* a été modifiée en 2015 pour permettre à un locataire qui vit de la violence familiale de résilier son bail sans pénalités financières du locateur. Le locataire doit envoyer une demande spéciale au régisseur et présenter une ordonnance de la cour indiquant que l'auteur de la violence familiale ne peut communiquer avec le locataire.

Si le régisseur constate que tous les critères sont respectés, il peut émettre un ordre de résiliation du bail. Le locataire devra alors en remettre un double au locateur dans les 30 jours suivant le prononcé de l'ordre, et le locataire aura 30 jours pour quitter les lieux à partir du moment où le locateur aura reçu double de l'ordre.

La résiliation d'un bail selon ces principes s'applique à tous les occupants du logement visé. Le locateur peut signer un nouveau bail avec l'un ou l'autre des occupants. Tout renseignement reçu relativement à un ordre de résiliation de ce genre est confidentiel. (section 54.1)

## Remise des dépôts

Lorsque le locataire déménage, le locateur doit lui remettre dans les 10 jours les dépôts avec intérêts ainsi qu'un relevé détaillé. Le taux d'intérêt est fixé par règlement et publié par la Régie du logement. Le locateur peut retenir tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir des arriérés de loyer ou réparations à condition de donner au locataire un avis écrit à cet effet. Le solde du dépôt doit être remis au locataire. Le locataire a le droit de contester la décision du locateur de retenir toute partie du dépôt de garantie. (articles 18 et 18.1)

Dans le cas des baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2010, le locateur peut retenir tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir les dommages causés au logement, le cas échéant, à la condition d'avoir fait les rapports d'inspection écrits au début et à la fin de la location et d'en avoir

remis un double au locataire. Dans les 10 jours qui suivent le départ du locataire, le locateur doit remettre à celui-ci un relevé détaillé des réparations et des arriérés de loyer. En présence de dommages importants, il se peut que le locateur ait besoin de plus de temps pour déterminer le coût des réparations. Il doit alors remettre au locataire un relevé estimatif dans les 10 jours et un relevé de compte final dans les 30 jours (ce délai peut être prolongé à 45 jours, au besoin). (article 18)

## Abandon des lieux

La résiliation de la location survient parfois lorsque le locataire abandonne le logement. Il en est ainsi lorsque le locateur a des motifs raisonnables de croire que le locataire a quitté le logement, ou lorsque le locataire n'occupe plus le logement, qu'il n'a pas exprimé son intention de continuer à y loger et que le loyer versé ne couvre plus le loyer qui est dû. (paragraphe 1(3))

## Abandon de biens meubles

Après son départ, il arrive qu'un locataire laisse des articles personnels dans le logement. S'il s'agit d'articles personnels sans valeur, insalubres ou dangereux à entreposer, le locateur peut les jeter. Autrement, le locateur doit en remettre la liste au régisseur et au locataire. Si le régisseur conclut que les biens meubles abandonnés ne justifient pas le coût de leur entreposage, il peut permettre au locateur de les vendre ou d'en disposer. Dans les autres cas, le locateur doit entreposer les articles dans un lieu sûr pendant au moins 60 jours. Si le locataire veut les récupérer, le locateur peut exiger qu'il lui verse des frais raisonnables d'enlèvement et d'entreposage. La Régie du logement propose des formulaires utiles à cet effet.

Après l'écoulement de 60 jours, si le locataire n'a pas réclamé les articles, le locateur peut demander au régisseur la permission d'en disposer, ou de les vendre s'il s'agit d'articles qui semblent avoir une certaine valeur. Si le locataire lui doit de l'argent, le locateur peut retenir le tout ou une fraction du produit de la vente qu'avait ordonnée le régisseur. Le solde du produit de la vente doit être remis au régisseur, qui le garde pendant un an à l'intention du locataire. (articles 64, 65, 66)

## La limitation des pertes

Lorsque la location prend fin plus tôt que prévu, il se peut que l'une des parties soit responsable des pertes qu'encourt l'autre partie. Si tel est le cas, la personne qui subit la perte doit tenter de limiter celle-ci le plus possible. Par exemple, si le

locateur perd un mois loyer parce que le locataire abandonne le logement, il doit tenter de relouer le logement dès qu'il est raisonnablement possible de le faire afin de minimiser la responsabilité du locataire. (article 5)

## LÉGISLATION

### ***LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION***

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* s'applique à tous les locateurs et locataires de logements résidentiels aux Territoires du Nord-Ouest, et ce, même en l'absence de bail écrit ou même si le bail indique que la Loi ne s'applique pas. (articles 9 et 10) Elle lie le GTNO, les offices d'habitation et les associations d'habitation. (article 8) Elle vise toutes les sortes de logements locatifs, notamment les appartements, les maisons, les chambres dans une pension, les terrains de maisons mobiles, et les maisons en rangée. (paragraphe 1(1))

Sont exclus de l'application de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* les genres de logements suivants : (paragraphe 6(2))

- Les hôtels, les motels, les établissements touristiques, les auberges de jeunesse et les autres lieux d'hébergement similaires
- Les résidences de vacances saisonnières ou temporaires (incluant AirBnB)
- Les établissements correctionnels
- Les abris temporaires pour les démunis
- Les hôpitaux et les maisons de soins infirmiers
- Le logement fourni à son personnel par l'hôpital et la maison de soins infirmiers lorsqu'il n'est pas destiné à être occupé toute l'année par le personnel
- Le logement fourni à ses étudiants ou à son personnel par l'établissement d'enseignement lorsqu'il n'est pas destiné à être occupé toute l'année par l'étudiant ou le personnel

- Les conciergeries d'installations non résidentielles
- Les logements occupés à des fins commerciales ou agricoles
- Les terres louées à des fins résidentielles en vertu de la Loi sur les terres domaniales

## Régisseur

Le régisseur a comme rôle d'aider les locateurs et les locataires aux prises avec des différends. Le plus souvent, les parties peuvent résoudre elles-mêmes leur différend. Dans la mesure du possible, le régisseur vous encouragera dans ce sens. (article 73)

Si vous avez besoin d'aide dans une situation particulière, le personnel de la Régie du logement peut :

- Vous remettre de l'information, comme le présent livret ou des fiches de renseignements, ou échanger avec vous par téléphone ou par courriel. Pour obtenir une intervention sur une question particulière, vous pouvez faire une demande à la Régie du logement, qui peut alors :
  - enquêter sur la question et tenter de trouver une solution qui conviendra aux deux parties;
  - tenir des audiences et délivrer les avis et ordonnances que devront respecter les deux parties. (article 74)

## Demandes auprès du régisseur

Vous pouvez obtenir des conseils ou des renseignements par téléphone auprès du régisseur. Il arrive toutefois que l'affaire soit plus sérieuse et qu'elle requière la présentation d'une demande officielle au régisseur. Les formulaires de demande offerts à la Régie du logement sont utiles à cette fin et vous assurent que vous fournissez toute l'information essentielle dont le régisseur a besoin pour aider à régler le différend.

Si vous faites une demande officielle au régisseur, vous devrez déboursier 100 \$ en tant que locateur et 20 \$ en tant que locataire. Les locataires d'un logement social subventionné n'ont pas de frais pour déposer une demande. Les locataires qui présentent une demande de résiliation de bail pour cause de violence familiale non plus. (Règlements)

Ces frais pour déposer une demande peuvent être réglés par l'intermédiaire des Services financiers partagés du ministère des Finances, à un bureau local, en téléphonant au 867-767-9174, poste 15208, ou en envoyant un chèque ou une traite bancaire à l'ordre du Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la Régie du logement.

En règle générale, la demande doit être faite dans les six mois qui suivent le moment où le problème a commencé. Toutefois, le régisseur peut prolonger ce délai s'il croit qu'il ne serait pas injuste de le faire. (article 68)

Lorsqu'il reçoit votre demande, le régisseur peut :

- Enquêter sur la question
- Parler à toute personne qui possède des renseignements pertinents
- Vous aider à résoudre vous-même le problème
- Tenir une audience
- Rendre une ordonnance (paragraphe 76(2))

## Médiation

Il est toujours souhaitable de tenter de régler les différends à l'amiable. Le régisseur peut vous aider. Il peut ensuite rendre une ordonnance ou établir une entente qui précisera les modalités du règlement auxquels les parties seront parvenues. (article 79.1) Si vous ne respectez pas l'ordonnance ou l'entente à l'amiable, le régisseur peut résilier la location sur demande. (article 62.1)

S'il s'agit de la meilleure façon de résoudre le différend, le régisseur peut régler certaines des questions que soulève une demande par le biais de la médiation et trancher les autres par la tenue d'une audience. (article 78)

La médiation peut donner lieu à une ordonnance ou à une entente. Si l'une des parties ne la respecte pas, l'autre partie peut demander au régisseur d'annuler l'ordonnance ou l'entente originale, de rendre une nouvelle ordonnance, d'annuler l'entente et, au choix ou en plus, d'expulser le locataire.

## Audience

Lorsque les parties ne s'entendent pas, le régisseur tient une audience et décide ce qu'elles doivent faire. Lorsqu'il tient une audience, le régisseur choisit le processus qui, selon lui, est le meilleur, le plus rapide et le plus juste. (article 75) Vous recevrez un avis d'audience afin que vous puissiez vous organiser pour y assister. L'audience peut être tenue en personne ou par téléphone. (paragraphe 76(3))

Si vous êtes partie à une audience, il est souhaitable d'examiner les documents qui ont été déposés auprès du régisseur relativement à l'affaire afin de vous préparer. (article 79) Le régisseur peut vous interroger, ou interroger vos témoins, s'il a besoin de renseignements supplémentaires. (paragraphe 80(1))

Le régisseur tiendra parfois une audience commune relativement à plusieurs demandes ou il tiendra plusieurs audiences distinctes relativement à une seule demande.

Si vous n'assistez pas à l'audience, le régisseur peut la tenir sans vous. (paragraphe 80 (2))

## Ordonnances

Les ordonnances du régisseur sont comme des ordonnances judiciaires; elles doivent être respectées par les deux parties. (article 85) À l'issue de l'audience, le régisseur peut rendre l'ordonnance sollicitée ou celle qui aurait pu l'être. (paragraphe 83(1)) Autrement dit, s'il est d'avis qu'une question devrait être examinée, le régisseur peut la soulever même si le locateur et le locataire n'y avaient pas pensé. Le régisseur peut assortir



l'ordonnance des conditions qu'il estime justifiées. (paragraphe 83(2))

Le régisseur peut tenir compte de tous les renseignements pertinents, même ceux qui ne sont pas soulevés lors de l'audience, tant que le locateur et le locataire ont la possibilité d'y réfléchir et de les commenter. (article 82)

Exemples d'ordonnances fréquentes :

- Ordonnance qui enjoint au locateur d'effectuer certaines tâches d'entretien ou réparations dans le logement locatif.
- Ordonnance qui enjoint au locataire de payer le loyer qu'il doit.
- Ordonnance qui enjoint au locateur de remettre tout ou partie du dépôt de garantie.
- Ordonnance qui enjoint au locataire de ne pas déranger les autres locataires.
- Ordonnance qui enjoint au locataire d'indemniser le locateur pour les réparations de dommages causés au logement locatif.
- Ordonnance qui interdit au locateur d'entrer à nouveau dans le logement sans l'avis requis. Vous pouvez retirer votre demande à tout moment avant que le régisseur ne rende une décision ou une ordonnance. (paragraphe 76(4))

Le régisseur est tenu de remettre au locateur et au locataire un double de l'ordonnance accompagné des motifs de la décision. Les motifs peuvent être donnés oralement à l'audience même ou par écrit, après. L'information peut également être publiée. (article 84.1)

Vous pouvez déposer l'ordonnance au greffe de la Cour suprême des TNO. (article 86) S'il s'agit d'une ordonnance d'expulsion, vous pourrez obtenir un bref de possession à condition de la déposer dans les six mois auprès du greffier de la Cour suprême. (article 86.1)

## Exécution de l'ordonnance

Vous devez respecter l'ordonnance du régisseur. Si, à la suite d'une ordonnance d'expulsion, le locataire ne quitte pas le logement, le locateur devrait déposer l'ordonnance auprès du greffier de la Cour suprême. Dans ce cas, le bureau du

shérif peut intervenir. (article 86.2)

## Infractions et peines

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* prévoit les peines correspondant aux divers genres d'infractions sommaires. Dans le cas d'un particulier, l'amende maximale est de 2 000 \$; dans le cas d'une personne morale, elle peut atteindre 25 000 \$. (article 91)

## Appels

Vous pouvez parfois être d'avis que le régisseur a fait une erreur dans sa décision. Dans ce cas, vous pouvez demander à la Cour suprême de revoir la décision. Vous devez faire votre demande au maximum 14 jours après avoir reçu l'ordonnance. (article 87)

L'appel est une demande officielle faite à un tribunal supérieur afin qu'il réexamine l'affaire. Pour faire un appel, il ne suffit pas de ne pas être d'accord avec l'ordonnance ou de croire que le régisseur aurait dû en arriver à une autre décision. L'appel exige l'existence d'une erreur dans la décision. Si vous croyez que ça pourrait être votre cas, consultez un avocat. Celui-ci pourra vous donner des exemples de décisions rendues dans des cas semblables et vous conseiller quant à la marche à suivre.

## Demandes auprès des tribunaux

En règle générale, le processus devant le régisseur est beaucoup plus rapide, moins formel et moins dispendieux que le processus judiciaire. Si vous en convenez avec l'autre partie, vous pouvez néanmoins choisir de porter votre affaire devant un juge plutôt que devant le régisseur. (articles 69 et 70)

Dans certains cas plus rares, lorsqu'un intérêt foncier est créé en faveur du locataire, le locateur devra présenter sa demande d'ordonnance d'expulsion devant la Cour suprême des TNO exclusivement. Ce cas exige l'existence d'un bail écrit d'une durée supérieure à trois ans. (paragraphe 2(2)) Il s'agit d'un cas rare. Informez-vous auprès de la Régie du logement pour savoir si votre bail correspond à ce genre de bail écrit.