

DANS L'AFFAIRE entre **CJT**, demandeur, et **LM**, defenderesse;

ET DANS L'AFFAIRE relevant de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, LRTNO 1988, ch. R-5 (la « Loi »);

ET DANS L'AFFAIRE entendue par **Janice Laycock**, regisseuse, concernant un logement locatif situe dans la ville de **Hay River aux Territoires du Nord-Quest**

ENTRE

CJT

Demandeur/Locataire

- et -

LM

Defenderesse/Locatrice

ORDONNANCE

IL EST ORDONNE PAR LES PRESENTES QU' :

1. en vertu de l' alinea 34(2)c) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, la defenderesse paie au demandeur la somme de 1 356,95 \$ (mille trois cent cinquante-six dollars et quatre-vingtquinze cents) à titre d'indemnisation pour le préjudice direct qu'elle lui a causé en le dérangeant indument et en gênant sa jouissance du logement locatif.
2. en vertu de l' alinea 18.lb) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, la defenderesse rembourse au demandeur l'intégralité du dépôt de garantie versé, soit la somme de 400 \$ (quatre cents dollars).

FAIT à Yellowknife, aux Territoires du Nord-Quest, le 16 juillet 2021.

Janice Laycock
Regisseuse

DANS L'AFFAIRE entre **CJT**, demandeur, et **LM**, defenderesse;

ET DANS L'AFFAIRE relevant de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, LRTNO 1988,
ch. R-5 (la « Loi »);

ET DANS L'AFFAIRE entendue par **Janice Laycock**, regisseuse

ENTRE

CJT

Demandeur/Locataire

- et -

LM

Defenderesse/Locatrice

MOTIFS DE LA DECISION

Date de l'audience : 14 juillet 2021

Lieu de l'audience : Yellowknife, Territoires du Nord-Ouest

Comparant : CJT, demandeur

Date de la decision : 14 juillet 2021

MOTIFS DE LA DECISION

Le 27 mai 2021, CJT, demandeur et locataire, a déposé une demande à la Régie du logement centre LM, défenderesse et locatrice, concernant le bail d'un logement locatif situé à Hay River, aux Territoires du Nord-Quest. Cette demande est réputée avoir été signifiée à la défenderesse par courrier recommandé le 2 juillet 2021, conformément au paragraphe 71(5) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (la « Loi »).

Selon le demandeur, la défenderesse a résilié le bail sans motif valable et a fait de l'intimidation pour que le locataire quitte son logement et emménage dans un hôtel. Une ordonnance a alors été demandée pour le remboursement du loyer et du dépôt de garantie, ainsi que l'indemnisation pour les dépenses encourues.

Une audience a été tenue le 14 juillet 2021 par téléconférence trilatérale. À la demande du demandeur, les procédures ont été menées en anglais et en français, avec l'aide d'un interprète francophone. CJT a comparu à l'audience en qualité de demandeur. La défenderesse était absente, et personne n'est venu la représenter. Étant donné que cette dernière avait reçu avis de l'audience par un courriel réputé lui avoir été signifié le 11 juillet 2021, l'audience s'est déroulée en son absence conformément au paragraphe 80(2) de la Loi.

Bail

Dans son témoignage, le demandeur a déclaré avoir convenu avec la défenderesse la location d'une chambre au montant de 800 \$ par mois, plus un dépôt de garantie de 400 \$. Le locataire a versé un mois de loyer et le dépôt de garantie, puis a emménagé dans le logement locatif le 30 mars 2021. En vertu du paragraphe 9(1) de la Loi, les baux peuvent être verbaux, écrits ou implicites. Je suis convaincue qu'un bail valide était en vigueur conformément à la Loi et que la location a pris fin le 6 avril 2021, au moment où le locataire a quitté le logement locatif.

Derangement et empêchement de la jouissance du logement

Conformément à la preuve et au témoignage du demandeur, la défenderesse a envoyé à ce dernier, le 5 avril 2021, un message texte dans lequel elle alleguait que le locataire avait uriné sans avoir complètement fermé la porte de la salle de bains. « Je vous dirais que a ne fonctionnera PAS pour moi, dit le message. Je vous suggère de trouver autre chose le plus tôt possible [...] Je ne veux pas en parler. Ceci est votre préavis de 30 jours. Je vous rembourserai votre dépôt de garantie quand vous partirez. » {TRADUCTION}

Le demandeur a aussi declare que la defenderesse avait crie en lui reprochant de prendre deux douches par jour, que celle-ci possedait un gros chien intimidant et avait un comportement rendant toute cohabitation impossible, le for ant ainsi à quitter le logement locatif le 6 avril 2021, soit bien avant la fin des 30 jours de preavis. Apres que le demandeur a quitte le logement, la defenderesse a envoye des messages repetes demandant quand le locataire viendrait chercher ses effets personnels. Cette derniere a rassemble les effets du demandeur et les a remises dans le garage. Le locataire y a recuperes ses effets et lui a rendu la de le 11 avril 2021.

À l'audience, j'ai explique qu'aux termes de la Loi, le locateur ne peut pas resilier un bail par avis seulement. En l'espece, etant donne que les parties partageaient des pieces communes, la locatrice aurait pu faire une demande de resiliation en vertu de l'alinea 57c) de la Loi. Si le regisseur avait ete d'avis que les parties ont eu des differends qui rendent la continuation de la location injuste pour l'un ou l'autre, il aurait pu resilier le bail par effet d'une ordonnance. Mais la locatrice n'a fait aucune demande en ce sens.

Selan la preuve et le temoignage du demandeur, il est evident que le locataire s'est senti intimide par la defenderesse et son chien, n'avait pas l'intention de contester l'avis de resiliation, ni ne souhaitait continuer d'habiter dans le logement locatif. Apres seulement sept jours de location, le demandeur a quitte ledit logement et a emmenage dans une chambre d'hotel.

Aux termes du paragraphe 34(1) de la Loi, « [I]le locateur ne peut deranger indument le locataire ni gener sa jouissance du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation. » De meme, en vertu du paragraphe 34(2) de la Loi, « [s]i, saisi d'une demande du locataire, le regisseur conclut à la violation par le locateur d'une obligation decoulant du paragraphe (1), il peut ordonner [...] c) au locateur d'indemniser le locataire du prejudice direct de la violation. »

À la lumiere de la preuve et du temoignage, j'estime que la defenderesse a manque à son obligation prevue par la Loi et qu'elle doit indemniser le demandeur comme suit:

- **615,90 \$ en remboursement de loyer:** D'apres son temoignage, le demandeur a verse 800 \$ pour un mois de layer, a commence sa location le 30 mars 2021 et a quitte le logement locatif sept jours plus tard, le 6 avril 2021. Le layer quotidien se calcule comme suit : $800 \$ \times 12 / 365 = 26,30 \$$ par jour. Le demandeur a passe sept jours dans le logement locatif, soit un layer total de 184,10 \$, ce qui laisse un solde de 615,90 \$ qui doit lui etre rembourse par la defenderesse.

- **741,05 \$ en dedommagement pour les frais d'hotel** : D'apres les res joints à la preuve, le demandeur a sejourne cinq nuits à l'hotel avant de trouver un autre logement, soit les 6, 7, 8, 9 et 10 avril. Ses frais d'hotel se sont eleves à 872,51\$ à raison de 174,50 \$ par nuit. Les frais occasionnes au demandeur, deduction faite du loyer quotidien de 26,30 \$, sont de 148,21 \$ par jour, ce qui, multiplie par cinq nuits, donne un total de 741,05 \$, en plus du loyer.

Apres examen de la preuve, je suis convaincue que la defenderesse a derange indument le demandeur et gene sa jouissance du logement locatif en contravention du paragraphe 34(1) de la Loi. Je declare la defenderesse responsable de verser la somme de 1356,95 \$ pour indemniser le locataire du prejudice direct cause par la violation qu'elle a commise.

Depot de garantie

Le demandeur a declare avoir verse, le 23 mars 2021, un depot de garantie de 400 \$, qui ne lui a pas ete rembourse par la defenderesse. Celle-ci ne l'a pas non plus avise par ecrit de son intention de retenir tout ou partie du depot de garantie, comme l'exige le paragraphe 18(7) de la Loi.

La Loi prevoit à l'article 18.1 que si le regisseur, saisi d'une demande du locataire, conclut que le locateur a manque à une obligation prevue par l'article 18 ou qu'il a omis de rembourser les sommes dues au locataire au titre du depot de garantie, il peut ordonner au locateur de rembourser tout ou partie du depot de garantie au locataire.

Je suis convaincue, d'apres le temoignage du demandeur, que la defenderesse a manque à son obligation de rembourser le depot de garantie prevu à l'article 18 de la Loi. Je conclus donc que la defenderesse est dans l'obligation de rembourser au locataire l'integralite du depot de garantie de 400 \$.

Ordonnance

Une ordonnance est rendue à l'effet suivant:

- que la defenderesse verse au demandeur, à titre d'indemnisation du prejudice qu'elle lui a cause en le derangeant indument et en genant sa jouissance du logement locatif, la somme de 1 356,95 \$ (alinea 34(2)c));
- que la defenderesse rembourse au locataire le depot de garantie de 400 \$ (alinea 18.lb)).

Janice Laycock
Regisseuse