

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-vingt-quinze cents) a titre d' indemni sat ion pour le prejudice direct qu' elle lui a cause en le derangeant indument et en genant sa jouissance du logement locatif.
2. en vertu de l' alinea 18.1b) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, la defenderesse rembourse au demandeur l' integralite du depot de garantie verse, soit la somme de 400 \$ (quatre cents dollars).

FAIT a 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 depose une demande à la Regie du logement centre LM, defenderesse et locatrice, concernant le bail d'un logement locatif situe à Hay River, aux Territoires du Nord-Quest. Cette demande est repute avoir ete signifiee à la defenderesse par courrier recommande le 2 juillet 2021, conformement au paragraphe 71(5) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (la« Loi»).

Selon le demandeur, la defenderesse a resilie le bail sans motif valable et a fait de l'intimidation pour que le locataire quitte son logement et emmenage dans un hotel. Une ordonnance a alors ete demandee pour le remboursement du loyer et du depot de garantie, ainsi que l'indemnisation pour les depenses encourues.

Une audience a ete tenue le 14 juillet 2021 par teleconference trilaterale. À la demande du demandeur, les procedures ont ete menees en anglais et en fran ais, avec l'aide d'un interprete francophone. CJT a compare à l'audience en qualite de demandeur. La defenderesse etait absente, et personne n'est venu la représenter. Etant donne que cette derniere avait re u avis de l'audience par un courriel repute lui avoir ete signifie le 11 juillet 2021, l'audience s'est deroulee en son absence conformement au paragraphe 80(2) de la Loi.

Bail

Dans son temoignage, le demandeur a declare avoir convenu avec la defenderesse la location d'une chambre au montant de 800 \$ par mois, plus un depot de garantie de 400 \$. Le locataire a verse un mois de loyer et le depot de garantie, puis a emmenage dans le logement locatif le 30 mars 2021. En vertu du paragraphe 9(1) de la Loi, les baux peuvent etre verbaux, ecrits ou implicites. Je suis convaincue qu'un bail valide etait en vigueur conformement à la Loi et que la location a pris fin le 6 avril 2021, au moment ou le locataire a quitte le logement locatif.

Derangement et empechement de la jouissance du logement

Conformement à la preuve et au temoignage du demandeur, la defenderesse a envoye à ce dernier, le 5 avril 2021, un message texte dans lequel elle alleguait que le locataire avait urine sans avoir completement ferme la porte de la salle de bains. « Je vous dirais que a ne fonctionnera PAS pour moi, dit le message. Je vous suggere de trouver autre chose le plus tot possible [...] Je ne veux pas en parler. Ceci est votre preavis de 30 jours. Je vous rembourserai votre depot 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 a 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 recupere ses effets et lui a rendu la de le 11 avril 2021.

A 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'alinéa 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, « [l]e locateur ne peut deranger indomment 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 a 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. »

A la lumiere de la preuve et du temoignage, j'estime que la defenderesse a manque a 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 re<us joints a la preuve, le demandeur a sejourne cinq nuits a l'hotel avant de trouver un autre logement, soit les 6, 7, 8, 9 et 10 avril. Ses frais d'hotel se sont eleves a 872,51 \$ a 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 prévoit a l'article 18.1 que si le regisseur, saisi d'une demande du locataire, conclut que le locateur a manque a 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, ii 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 a son obligation de rembourser le depot de garantie prevu a 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 a l'effet suivant:

- que la defenderesse verse au demandeur, a 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 18.1b)).

Janice Laycock
Regisseuse