

DANS L’AFFAIRE entre **NRR**, partie demanderesse, et **CP**, partie défenderesse;

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 **Jerry Vanhantsaeme**, régisseur, concernant un
logement situé dans la **ville de Yellowknife, aux Territoires du Nord-Ouest**;

ENTRE :

NRR

Partie
demanderesse et
locateur

- et -

CP

Partie défenderesse
et locataire

MOTIFS DE LA DÉCISION

Date de l’audience : 18 décembre 2025

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

Présents à l’audience : SM, représentant la partie demanderesse

CP, représentant la partie défenderesse

JU, traducteur

Date de la décision : 23 décembre 2025

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le 10 novembre 2025, NRR, partie demanderesse et locateur, a déposé une demande à la Régie du logement contre CP, partie défenderesse et locataire, concernant le bail d'un logement locatif situé à Yellowknife, aux Territoires du Nord-Ouest. Cette demande est réputée avoir été signifiée à la partie défenderesse par courriel le 20 novembre 2025.

La partie demanderesse allègue que la partie défenderesse n'a pas payé le loyer en totalité et dans les délais prescrits, ce qui a entraîné l'accumulation d'arriérés. Elle demande qu'une ordonnance soit rendue pour le paiement des arriérés, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

L'audience, fixée au 18 décembre 2025, s'est tenue par téléconférence. SM a comparu pour représenter la partie demanderesse. CP a comparu pour représenter la partie défenderesse. La traduction française a été assurée par JU par l'entremise de CanTalk. Je me suis réservé le droit de revoir la preuve et les témoignages.

À partir de maintenant, la partie demanderesse est appelée le locateur et la partie défenderesse, le locataire.

Bail

La preuve présentée établit qu'un bail à durée déterminée liait les parties du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021. Le 14 avril 2025, les parties ont conclu un nouveau bail à durée déterminée couvrant la période du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2026. Bien que le renouvellement ait été signé par deux autres personnes, celles-ci ne sont pas reconnues comme locataires et sont donc considérées comme des occupants du logement locatif. Je suis convaincu qu'un bail valide avec un seul locataire est en vigueur, conformément à la Loi.

Arriérés de loyer

Le paragraphe 41(1) de la Loi prévoit que le locataire doit verser le loyer au locateur conformément aux modalités énoncées dans le bail.

Le locateur soutient que le locataire ne s'est pas conformé aux exigences de paiement prévues au bail et que des arriérés de loyer importants se sont accumulés. Le locateur a effectué des suivis constants auprès du locataire afin de régler la situation des arriérés.

À l'appui de la demande du locateur, ont été déposés en preuve un relevé du bail, un historique des communications avec le locataire, des avis d'arriérés, un plan de remboursement non signé, des courriels et deux avis de résiliation de dix jours. Ces avis de résiliation sont datés du 25 novembre 2024 et du 25 juin 2025. L'avis du 25 juin 2025 fixait la date de résiliation au 2 juillet 2025.

L'alinéa 54(1)g) de la Loi autorise le locateur à remettre au locataire un avis écrit d'au moins dix jours afin de résilier le bail lorsque le locataire a souvent omis de payer le loyer.

Le « relevé du bail » présentait la comptabilité du locateur relativement au loyer exigible et aux paiements reçus au compte du locataire depuis le début de la location. Les frais inscrits au relevé indiquent un loyer mensuel de 2 825,00 \$. Le relevé précise également que la dernière fois où le compte du locataire affichait un solde nul ou créditeur remonte au 26 février 2024. Il démontre en outre qu'au moment du dépôt de la demande, le locataire avait accumulé des arriérés de loyer totalisant 6 031,00 \$. Ce solde d'arriérés correspond à plus de deux mois de loyer impayé.

Le 17 décembre 2025, le locateur a fourni un relevé mis à jour. Ce relevé indiquait que des paiements avaient été effectués et que les arriérés avaient été réduits à 4 110,00 \$.

En réponse à la demande, le locataire a présenté ses excuses. Il a expliqué qu'un décès dans sa famille avait entraîné des dépenses supplémentaires, lesquelles étaient en voie d'être remboursées. Le locataire a indiqué qu'il occupe actuellement deux emplois et qu'il s'efforce d'effectuer ses paiements. Il a tenté d'obtenir une aide financière afin de payer le locateur, mais l'aide à laquelle il avait accès était inférieure au montant requis. Le locataire avait déjà proposé au locateur de déménager dans un logement locatif moins cher, mais le locateur a refusé en raison des arriérés de loyer. Le locataire a également indiqué avoir présenté une demande d'aide auprès d'un organisme d'aide au logement. Il a précisé que la solution proposée permettrait de réduire la dette. Le locataire est de nouveau revenu sur l'état du logement locatif et a indiqué qu'il ne serait pas souhaitable de renouveler le bail. Il a redemandé un logement moins cher afin de pouvoir rembourser ses dettes. Le locataire a expliqué qu'il prévoyait payer le loyer par versements et qu'à la fin du bail, aucun solde ne serait dû. Il a encore une fois mentionné avoir présenté une demande d'aide au logement et qu'une fois l'aide reçue, le solde serait considérablement réduit. Le locataire a demandé l'établissement d'un plan de remboursement des arriérés.

Le régisseur a posé des questions et il a été établi que d'autres personnes vivaient avec le locataire sans payer de loyer.

À l'examen des relevés déposés en preuve, j'ai constaté que le locateur avait appliqué rétroactivement sept pénalités pour paiement en retard, trois mois ou plus après la période de loyer visée. Le régisseur a remis en question cette pratique, et doute que le locataire puisse comprendre le solde réel de son compte de loyer. Le représentant du locateur a reconnu le problème. Je conclus qu'il s'agit d'une pratique inéquitable de la part du locateur, puisque le locataire ne pouvait pas avoir un relevé exact de son compte de loyer. Les frais suivants sont refusés :

Mois de loyer	Date d'imposition des pénalités	Montants des pénalités
Août 2024	Janvier 2025	30,00 \$
Septembre 2024	Janvier 2025	29,00 \$
Février 2025	Octobre 2025	27,00 \$
Mars 2025	Octobre 2025	30,00 \$
Avril 2025	Octobre 2025	29,00 \$
Mai 2025	Octobre 2025	30,00 \$
Juin 2025	Octobre 2025	29,00 \$
Total		204,00 \$

Après déduction de la somme de 204,00 \$ du loyer exigible, le solde révisé des arriérés s'élève à 3 906,00 \$.

Résiliation du bail et expulsion

L'alinéa 54(1)g) de la Loi autorise le locateur à remettre au locataire un avis écrit d'au moins dix jours afin de résilier le bail lorsque le locataire omet souvent de payer le loyer en totalité ou de payer le loyer aux dates prévues dans le bail.

Le paragraphe 54(4) de la Loi précise que, lorsqu'un avis est donné en vertu du paragraphe 54(1), le locateur doit présenter une demande au régisseur afin d'obtenir une ordonnance de résiliation du bail. La résiliation du bail en vertu de l'article 54 n'est ni exécutoire ni contraignante sans une ordonnance rendue par un régisseur.

Comme le dernier avis de résiliation de dix jours prenait fin le 2 juillet 2025, j'ai conclu que le locateur n'avait pas présenté de demande au régisseur dans un délai suffisant pour confirmer la résiliation du bail.

Toutefois, compte tenu du manquement du locataire à payer son loyer, je suis convaincu que la demande du locateur visant la résiliation du bail et l'expulsion est justifiée.

Ordonnance

L'ordonnance suivante est rendue :

- Ordonner au locataire de verser au locateur des arriérés de loyer d'un montant de 3 906,00 \$ [alinéa 41(4)a)];
- Résilier le bail liant les parties le 28 février 2026 [alinéa 41(4)c)];
- Expulser le locataire des locaux d'habitation le 1^{er} mars 2026 [alinéa 63(4)a)].

Jerry Vanhantsaeme
Régisseur