

Rapport annuel des activités de la Régie du logement

Du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2016

Présenté par :
Hal Logsdon
Régisseur

Le rôle de la Régie du logement

Une source de renseignements pour les locateurs et les locataires

La Régie du logement est un lieu pratique et accessible où les locateurs et les locataires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations. Beaucoup de problèmes sont résolus lorsque les locateurs et les locataires sont simplement informés de leurs droits et responsabilités. De nombreux locataires et un nombre surprenant de locateurs ne connaissent pas la loi qui régit leurs relations ni le contenu du bail qu'ils ont conclu. Le rôle le plus important de la Régie du logement est probablement celui de fournir de l'information aux locateurs et aux locataires, ce qui permet souvent d'éviter les conflits et les problèmes avant même qu'ils n'apparaissent.

La Régie du logement a un numéro de téléphone sans frais pour tout le Canada. Elle reçoit chaque jour de nombreuses demandes de renseignements sur les droits et obligations des locateurs et des locataires, de même que sur le processus de présentation d'une demande et de règlement des différends. La Régie répond de plus en plus à des demandes de renseignements envoyées par courriel sur son site Web.

La Régie du logement fournit aussi de la documentation écrite, y compris un livret facile à lire qui résume les principaux points de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, et de nombreux formulaires types. Ces documents ont été mis à jour après que des modifications ont été apportées à la Loi. La documentation écrite aide autant les locateurs que les locataires à comprendre leurs droits et responsabilités mutuels, l'objectif étant de les aider à prévenir les différends.

Le ministère de la Justice gère un site Web pour le compte de la Régie du logement qui contient toute la documentation écrite, un lien pour accéder à la Loi et ses règlements afférents ainsi qu'une base de données interrogeable sur les décisions du régisseur.

Le régisseur est également disponible pour donner des présentations ou participer à des forums avec les locataires, les gestionnaires d'immeubles et les autres parties concernées par les questions de location. Nous fournissons ces services gratuitement, car nous pensons que des locateurs et des locataires bien informés et au fait de ces questions seront plus enclins à respecter les droits et obligations des uns et des autres et seront moins susceptibles d'entrer en conflit.

Résolution de différends

Nous encourageons les locateurs et les locataires à tenter de régler eux-mêmes leurs différends. Généralement, les renseignements fournis sur leurs droits et obligations aident les parties à résoudre les conflits, mais il existe un processus formel de règlement des différends. Ce processus peut être enclenché par un locateur ou un locataire qui remplit le formulaire *Demande au régisseur*. En réponse au dépôt d'une demande, le régisseur peut enquêter pour déterminer les faits liés au différend. Les plaintes concernant l'état physique des lieux sont souvent mieux comprises par une inspection du logement. De même, les plaintes qui impliquent des tiers, comme des fournisseurs de services publics, font souvent l'objet d'enquêtes.

Il arrive parfois que l'enquête aboutisse à la résolution du différend par un accord. Par exemple, un locataire peut déposer une plainte quand un dépôt de garantie n'a pas été remboursé et aucun relevé du compte pour ce dépôt ne lui a été remis. Une courte enquête à ce propos peut révéler que le locateur ne connaissait pas la nouvelle adresse de son ancien locataire ou ignorait même son

obligation de produire un relevé. La production du relevé peut alors conduire à un accord entre les parties et au retrait de la plainte.

Il arrive également que les parties s'entendent par l'intermédiaire de la médiation, sans recourir à une audience formelle ou à la délivrance d'une ordonnance. Si les parties veulent tenter de régler la question de cette façon, le régisseur les aidera à résoudre le différend et à préparer l'accord.

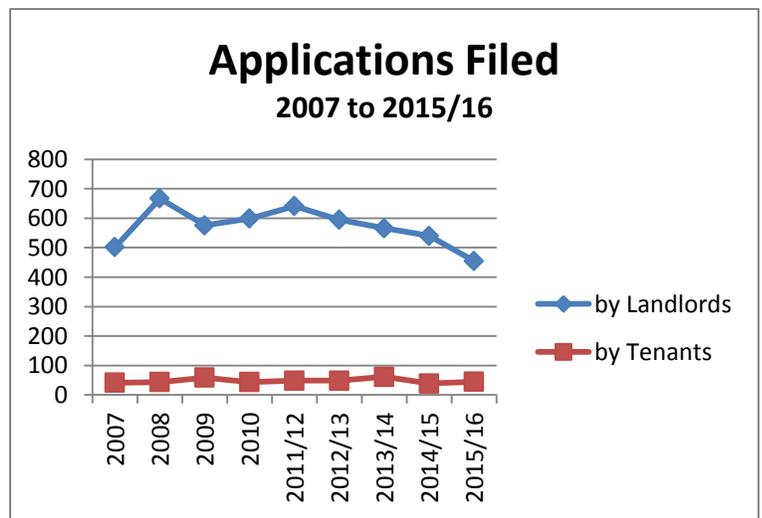
Souvent, les locateurs et les locataires ne parviennent pas à s'entendre ou, plus souvent encore, l'une des parties veut une décision exécutoire, en cas de non-respect de la décision par l'autre partie. Dans ces situations, le régisseur tiendra une audience et, après avoir entendu les preuves et les témoignages des deux parties, rendra une décision. Le régisseur publiera une ordonnance écrite précisant les motifs de sa décision. Les ordonnances du régisseur peuvent être déposées à la Cour suprême des Territoires du Nord-Ouest et elles sont alors considérées comme des ordonnances prononcées par ce tribunal. La plupart des différends sont réglés de cette manière, car ils concernent la plupart du temps le défaut de paiement du loyer, et la situation amène le demandeur à vouloir une décision exécutoire.

Tendances du marché¹

Après avoir atteint un pic à 5,9 % en avril 2014, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Yellowknife a baissé pour atteindre 2,8 % en avril 2015 et 1,9 % en octobre 2015, selon les statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En ce qui concerne les logements pris en compte dans ces deux études, le loyer moyen d'un logement de deux chambres est passé de 1 682 \$ par mois en avril 2015 à 1 700 \$ par mois en octobre 2015. Le nombre total de logements locatifs a augmenté de 1,9 % depuis octobre 2014 grâce à la disponibilité de nouveaux logements et à la rénovation de logements existants qui ont été remis sur le marché. Le ralentissement économique empêche peut-être des acheteurs potentiels d'acquérir des logements, ce qui entraîne une hausse de la demande en logements locatifs, une baisse du taux d'inoccupation et des augmentations de loyer modérées.

Activités de la Régie du logement

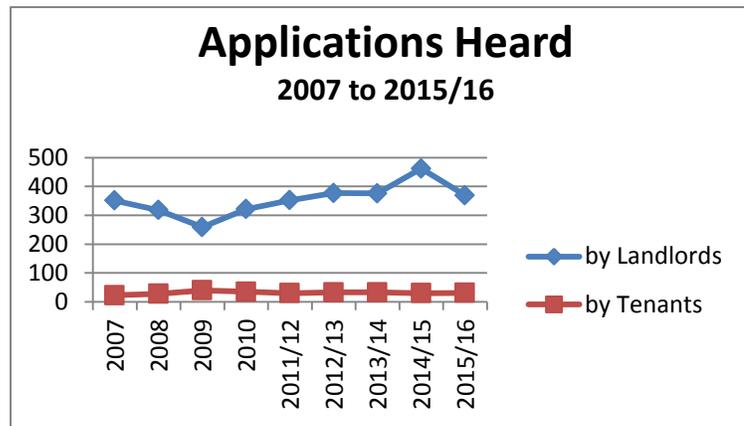
Hal Logsdon est resté régisseur et Adelle Guigon a continué d'assumer les fonctions de régisseuse adjointe pendant l'exercice. Annette Wright a intégré le poste d'administratrice de la Régie du logement en octobre 2015 en remplacement de Kim Powless qui a pris un congé autorisé pour un an. Le mandat de régisseur de Hal Logsdon a pris fin le 31 mars 2016, et M^{me} Guigon a été nommée régisseuse le 1^{er} avril 2016.



Le nombre total de plaintes déposées a diminué depuis 2012-2013 et a connu une baisse de 13 % depuis 2014-2015. Cette réduction est en grande partie attribuée à la baisse du nombre de demandes déposées par un important locateur en 2015-2016 comparativement à 2014-2015.

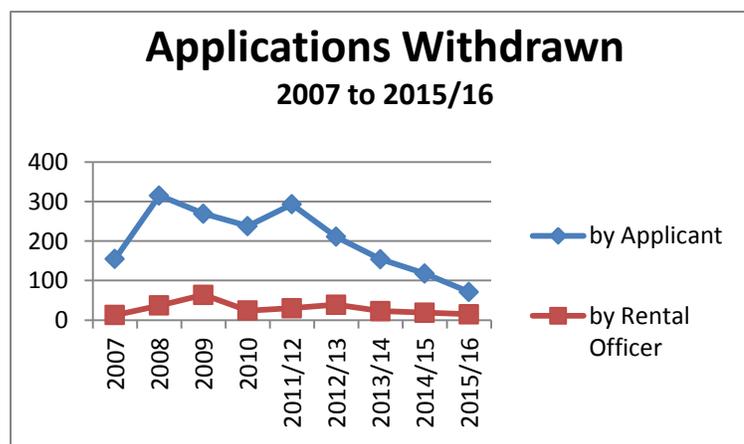
¹Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, automne 2015

L'introduction de droits de dépôt en août 2015 laissait présager une baisse globale des demandes, mais rien n'indique que cette démarche est à l'origine de la baisse. Le nombre de demandes déposées par d'autres locateurs, ainsi que de celles déposées par des locataires, a quelque peu augmenté en 2015-2016. La baisse des demandes du principal locateur mentionné ne semble pas particulièrement correspondre à l'introduction des droits de dépôt.



Le nombre de demandes entendues en 2015-2016 a chuté de près de 19 % par rapport à 2013-2014. Cette baisse est due au nombre moins important de demandes déposées par un important locateur de Yellowknife.

Le nombre de demandes déposées puis retirées a également continué de baisser. Les cas de demandes retirées par les locateurs sont généralement attribuables au règlement du différend entre les parties avant que l'audience ait lieu. Il est fréquent que des locateurs déposant une demande d'ordonnance à la Régie en vue d'obtenir le paiement d'un loyer la retirent lorsque le locataire finit par payer ses arriérés de loyer. Il semble



que les locateurs sont moins portés à lancer immédiatement des actions en justice et plus enclins à avoir recours aux demandes par voie sommaire quand les autres méthodes de perception ont échoué. Pour certains locateurs, l'application des droits de dépôt en 2015 est peut-être un facteur de la baisse.

Le régisseur retire habituellement une demande lorsque le demandeur n'a pas signifié sa demande au défendeur; il peut retirer la demande et clore le dossier si la signification n'a pas lieu dans un délai de 14 jours. Lorsque le demandeur ne signifie pas la demande, c'est souvent parce qu'il n'a pas les coordonnées du défendeur, mais il est aussi possible que le différend ait été résolu.

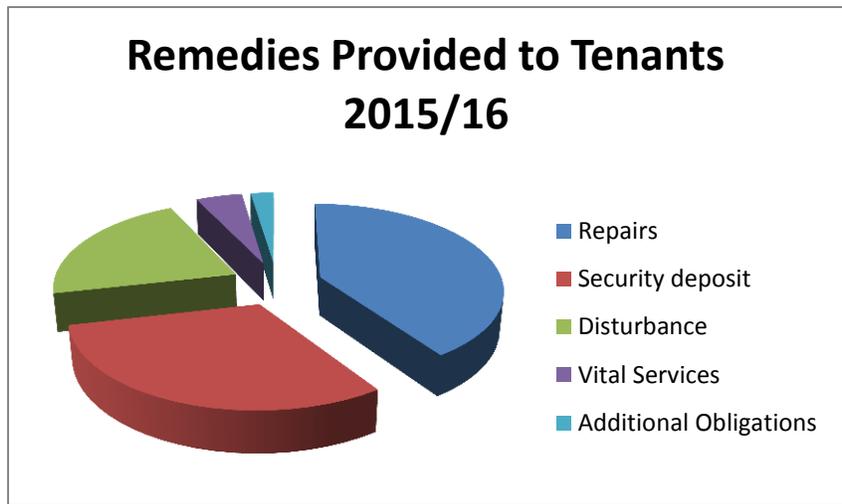
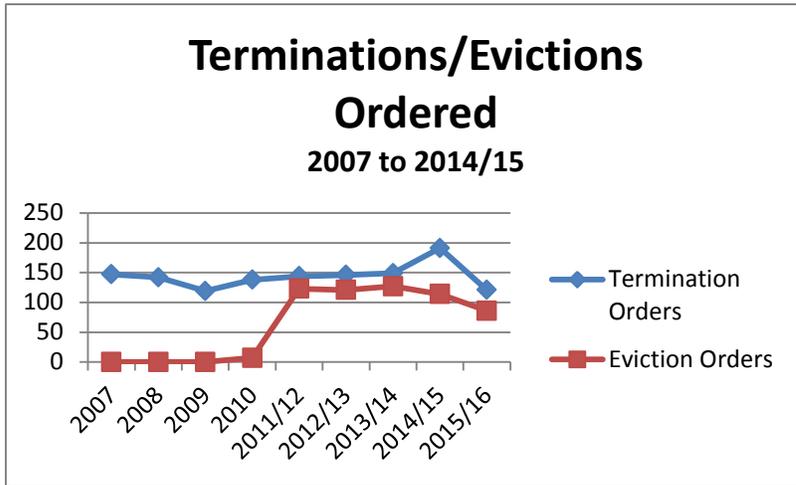
Les demandes des locateurs constituent la majorité des demandes déposées, et la plupart de celles-ci concernent le défaut de paiement des loyers. Bon nombre ne sont pas contestées par les locataires et mènent à une entente entre le locateur et le locataire quant à la façon dont les arriérés seront payés.

En effet, dans de nombreux cas, le régisseur sert de médiateur en vue d'arriver à une entente entre les parties sur la question du paiement des arriérés de loyers. Le régisseur délivre alors une ordonnance reflétant cette entente. Par exemple, il peut être établi, pendant une audience, que le locataire doit de

l'argent au locateur qui cherche à obtenir une ordonnance de paiement du loyer et de résiliation du bail. Le régisseur peut amener les parties à conclure une entente qui prévoit le maintien du bail en cours à condition que le locataire règle ses arriérés de loyer avant une certaine date ou selon certaines modalités. Il en résulte alors une ordonnance de résiliation conditionnelle qui permet au locataire de résoudre le problème et de continuer à occuper le logement sans exposer le locateur à des risques supplémentaires.

Depuis le 1^{er} septembre 2010, le régisseur pouvait délivrer des ordonnances d'expulsion à la demande des locateurs. Avant l'entrée en vigueur des modifications de la Loi, le régisseur pouvait délivrer une

ordonnance pour mettre fin à un bail, mais si le locataire demeurait en possession du logement, le locateur devait obtenir une ordonnance d'expulsion auprès de la Cour suprême des TNO. Le nombre d'ordonnances de résiliation accordées en 2015-2016 a diminué par rapport à 2014-2015, ce qui correspond à environ 30 % de demandes entendues. Le nombre d'ordonnances d'expulsion accordées est resté relativement stable et représente 22 % de toutes les demandes entendues.



Les locateurs peuvent déposer une demande d'ordonnance qui permet de mettre fin à un bail et d'expulser un locataire en une seule demande. Les ordonnances d'expulsion viennent à échéance six mois après leur délivrance à l'exception de celles déposées devant la Cour suprême. Comme les ordonnances de résiliation, bon nombre d'ordonnances d'expulsion fixent des conditions qui annulent l'ordonnance si elles

sont remplies, par exemple, le paiement du loyer avant une date précise.

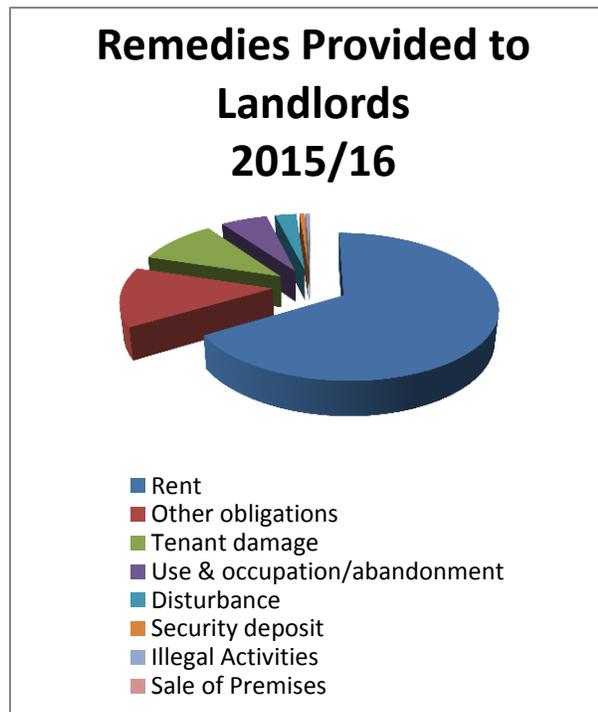
Les ordonnances demandant le remboursement du dépôt de garantie et celles concernant des réparations dans les logements de location constituent les recours les plus fréquemment ordonnés à la suite de l'audience découlant d'une demande de la part d'un locataire.

Si un locateur retient une partie ou la totalité du dépôt de garantie, il est tenu par la Loi de remettre au locataire un relevé qui détaille les montants déduits. Si le locataire ne reçoit pas ce relevé, s'il s'oppose à une retenue ou s'il est d'avis que les coûts réclamés par le locateur ne sont pas raisonnables, il peut déposer une plainte à ce sujet auprès du régisseur. Seuls les arriérés de loyer ou

les coûts liés à des réparations matérielles peuvent être déduits. Toutefois, si le locateur omet de procéder aux inspections requises du logement (c.-à-d. au début et à la fin du bail), il ne peut déduire que des arriérés de loyer du dépôt de garantie.

Dans la plupart des cas, le locateur est tenu de fournir et de maintenir le logement locatif en bon état. S'il ne respecte pas cette obligation, le locataire peut déposer une demande d'ordonnance de réparation auprès du régisseur. Le locataire peut également demander une ordonnance pour que le paiement du loyer soit effectué au régisseur et détenu en fiducie.

En 2015-2016, certaines ordonnances délivrées concernaient le dérangement par le locateur de la jouissance du logement locatif par le locataire. Ces ordonnances prenaient deux formes : plusieurs



impliquaient le dérangement de la jouissance du logement par le locataire, et d'autres un niveau de bruit déraisonnable découlant des activités du locateur.

Deux ordonnances portaient sur l'interférence du locateur avec un service essentiel, défini dans la Loi comme le chauffage, le combustible, l'électricité, le gaz, l'eau chaude et froide, ainsi que tout autre service public.

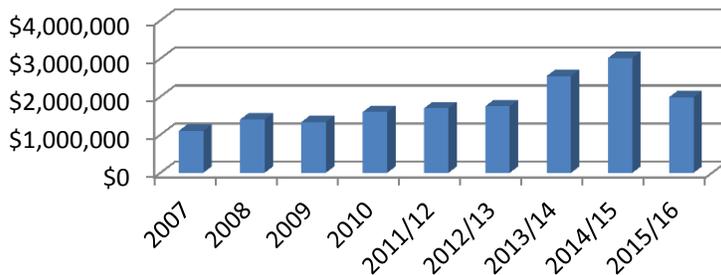
Les autres obligations du locateur sont indiquées dans le contrat de location. Ces obligations portent habituellement sur les services tels que le stationnement, les installations de buanderie et l'utilisation d'espaces de rangement.

Sans surprise, les recours les plus courants en faveur d'un locateur concernent le défaut de paiement du loyer. Étant donné que le loyer des logements sociaux est calculé selon le revenu du ménage, un nombre considérable de demandes

provenant de locataires de logements sociaux vise à obtenir des ordonnances exigeant que les locataires déclarent le revenu exact de leur ménage, ou décrétant la résiliation du bail si les locataires ne respectent pas cette obligation. L'article 45 de la Loi traite des réparations ainsi que d'autres obligations contenues dans un bail. La majorité des demandes d'ordonnances reçues de locataires de logements sociaux a fait augmenter le nombre de mesures réparatrices ordonnées qui tombent dans cette catégorie au cours des trois dernières années. Parmi ces autres dispositions, mentionnons celles qui interdisent la présence d'animaux de compagnie ou qui précisent les droits de stationnement ou les responsabilités en ce qui a trait aux services publics.

Les locataires sont dans l'obligation de réparer tout dégât résultant de leur négligence ou de celle de personnes qu'ils laissent entrer dans le logement ou dans le complexe résidentiel. La plupart des demandes sont faites après la fin du bail quand le montant du dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les réparations matérielles. Certains propriétaires de logements soumettent aussi une demande à la Régie en vue d'obtenir l'autorisation de procéder aux réparations pendant le bail et d'obtenir des réparations pécuniaires pour les coûts de ces travaux.

Value of Compensation Ordered 2007 to 2015/16



Les locateurs peuvent se voir accorder une indemnisation pour perte de loyer lorsqu'un locataire abandonne le logement locatif. Le locateur ne peut être dédommagé que pour les pertes réelles, et sous réserve d'efforts raisonnables pour limiter les pertes. Les locateurs peuvent aussi se voir accorder une indemnisation pour maintien et occupation illégitime du logement par le locataire au-delà de la date de fin du bail, si le locataire n'a

pas libéré le logement locatif à la date prévue. Des locataires ont été indemnisés pour ces deux motifs en 2015-2016.

Les ordonnances prévoyant des recours pour cause de dérangement sont également chose courante. Les locataires qui nuisent à la jouissance paisible du logement des autres locataires de leur complexe résidentiel contreviennent à l'article 43 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. Les locataires laissant entrer des personnes dans leur logement ou dans le complexe résidentiel qui elles-mêmes causent du dérangement sont considérés comme responsables de ces nuisances. Il est donc fréquent que des locateurs cherchent à obtenir une ordonnance d'expulsion d'un locataire à la source de dérangements constants ou extrêmes.

Il existe d'autres réparations en cas de défaut de paiement du dépôt de garantie, d'activités illégales, et de résiliation quand le locateur reçoit une offre d'achat et que l'acquéreur a besoin du logement locatif vacant à la vente afin d'y loger.

La valeur des ordonnances d'indemnisation délivrées a considérablement baissé en 2015-2016. En effet, la valeur totale a baissé de plus de 1 million de dollars et le montant moyen des ordonnances d'indemnisation était de 6 036 \$, soit une réduction de plus de 1 200 \$ par rapport à l'année précédente.

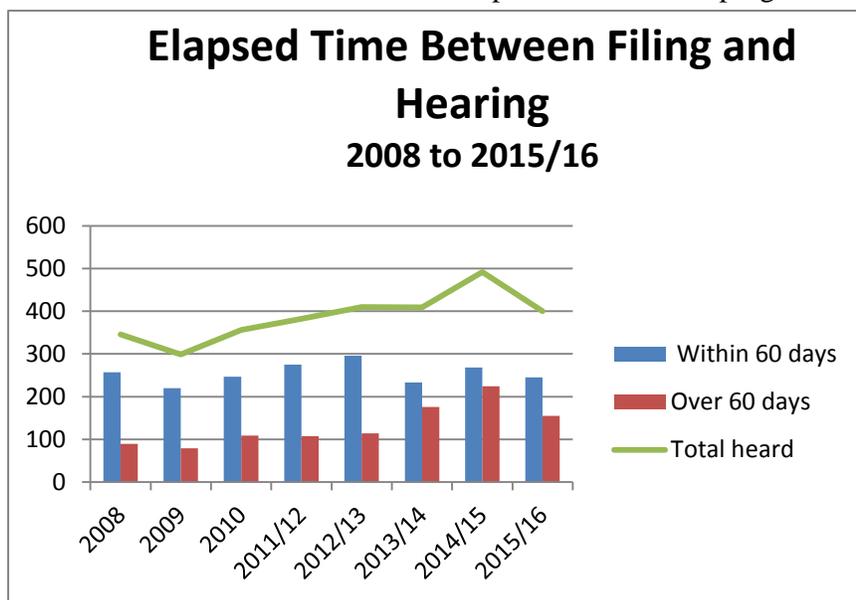
Le temps écoulé entre la date de dépôt d'une demande et la date de l'audience dépend de divers facteurs, dont certains échappent au contrôle de la Régie du logement. Une fois sa demande déposée, le demandeur dispose de 14 jours pour signifier sa démarche par écrit au défendeur. Or, bon nombre de demandeurs omettent cette formalité administrative et nous prolongeons souvent le délai de la signification. Les demandeurs se plaignent parfois des délais de règlement des différends, mais la population doit être consciente que nous nous efforçons d'accélérer l'administration de ce processus autant que possible.

En 2013-2014, la durée entre la date du dépôt de la demande et la tenue de l'audience a commencé à augmenter de façon importante, tendance qui s'est poursuivie en 2014-2015 malgré la nomination d'une régisseuse adjointe. Cette tendance a coïncidé avec les efforts accrus de la Société d'habitation des TNO et de ses agents pour recouvrer d'anciens arriérés de loyer. Nous avons déterminé que la hausse était attribuable au nombre accru d'audiences organisées en dehors de Yellowknife et à la méthode que nous utilisons pour programmer ces audiences.

Mentionnons que les associations d'habitation ou les offices d'habitation soumettent fréquemment plusieurs demandes en même temps. Auparavant, nous attendions souvent que toutes les demandes déposées pour une même collectivité aient été signifiées aux défendeurs avant de fixer la date et le lieu des audiences. Cela se traduisait par de plus longs délais entre la date du dépôt d'une demande et la date d'audience dans les collectivités autres que Yellowknife. Étant donné que la majeure partie du parc immobilier de la Société d'habitation des TNO est située à l'extérieur de Yellowknife, les efforts accrus de la SHTNO pour recouvrer les arriérés de loyer expliquent le nombre croissant d'audiences dans les petites collectivités et l'allongement des délais de traitement des dossiers.

L'introduction de la téléphonie mobile dans les régions plus éloignées des TNO et l'utilisation plus répandue des téléphones cellulaires ont permis de mener davantage d'audiences par conférence téléphonique à trois, plutôt que de louer une salle d'audience dans les collectivités. Maintenant, nous organisons les audiences dans les collectivités autres que Yellowknife dès que nous avons la confirmation de la signification au défendeur. Si nous avons de multiples audiences au programme, nous louons une salle à cet effet; sinon, nous procédons par téléconférence à trois.

Les changements apportés au processus de planification commencent à porter leurs fruits. En 2015-2016, 61 % des demandes devant faire l'objet d'une audience ont été entendues dans un délai de 60 jours après le dépôt de la demande, comparativement à 55 % l'année précédente.



Enjeux

Définition du terme « locataire »

La Loi définit le locataire comme une personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, et ses héritiers, ayants droit et représentants personnels. Cette définition convient dans la plupart des cas, mais elle peut susciter des problèmes dans le cas des logements sociaux. Si le locataire d'un logement social décède, son héritier légal pourrait avoir le droit de prendre possession du logement en tant que locataire. Dans la plupart des cas, l'héritier ne souhaite pas occuper le logement et met en général fin au contrat de location en donnant un avis

conformément à l'article 53 de la Loi. Toutefois, si l'héritier souhaite prendre possession du logement ou s'il occupe déjà le logement sans en être locataire, il peut bénéficier des droits du locataire. Si l'héritier ne satisfait pas aux conditions de location du logement, il se peut que le locateur demande au régisseur de résilier le bail conformément à l'article 57b) de la Loi. Dans l'éventualité où l'héritier répondrait aux conditions de location du logement, il faudrait de toute façon prendre en compte l'affectation des logements en fonction des besoins. Nous recommandons que les « héritiers, ayant droits et représentants personnels » ne soient pas inclus dans la définition du terme « locataire » dans le cas des logements subventionnés.

Dispositions transitoires

Les modifications apportées à la Loi en 2015 ont introduit une disposition selon laquelle une ordonnance, à l'exception d'une ordonnance d'expulsion, expire trois ans après le jour de son entrée en vigueur, à moins qu'elle ne soit déposée au tribunal.

86. (3) L'ordonnance ou la décision du régisseur, à l'exception de l'ordonnance d'expulsion du locataire du logement locatif, qui n'est pas déposée au greffe de la Cour suprême dans les trois ans de sa prise d'effet expire au terme de ces trois ans. L.T.N.-O. 2015, ch. 8, art. 10.

Le projet de loi 42, qui modifiait la Loi, a établi une disposition provisoire à l'article 14 qui ne figurait pas dans la consolidation de la Loi. La consolidation est le document auquel la plupart des locateurs et des locataires font référence quand ils parlent du texte législatif.

14. L'ordonnance ou la décision du régisseur, à l'exception de l'ordonnance d'expulsion du locataire du logement locatif, rendue avant l'entrée en vigueur de l'article 10, est réputée, pour l'application du paragraphe 86(3) de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* édicté par l'article 10, avoir été rendue à la date d'entrée en vigueur de l'article 10.

Les modifications sont entrées en vigueur le 31 août 2015. Par conséquent, toute ordonnance délivrée avant le 31 août 2015, à l'exception des ordonnances d'expulsion, expirera le 1^{er} septembre 2018 à moins qu'elle ne soit déposée.

Toute personne lisant la consolidation pourrait présumer qu'une ordonnance délivrée avant le 31 août 2012 n'est plus exécutoire. Peu de locateurs ou de locataires, s'il en est, savent que ces ordonnances restent valables.

Je reconnais qu'il est difficile de modifier le texte consolidé pour inclure ces renseignements, mais je recommande la mise à jour de la page Web de la Régie du logement afin d'informer les locateurs et les locataires de cette disposition et d'inclure les dispositions transitoires dans le texte législatif à l'avenir.

Retenues sur le dépôt de garantie

La Loi est très précise quant aux retenues sur le dépôt; le locateur peut retenir tout ou partie du dépôt de garantie ou du dépôt pour animal de compagnie, pour le paiement des arriérés de loyer ou pour la réparation des dommages causés au logement. Toutefois, il est de plus en plus courant que certains locateurs conservent une partie ou l'intégralité du dépôt de garantie si le locataire ne donne pas un avis suffisant ou abandonne le logement. Certains locateurs ont prévu une disposition dans leur

contrat de location qui prévoit la retenue de la totalité du dépôt de garantie à titre de frais de rupture du bail si le locataire ne respecte pas toutes les conditions du contrat de location, bien que ce type de disposition ne soit pas valable. Un locateur peut avoir droit à une indemnisation en cas de perte de loyer ou d'abandon du logement, mais celle-ci ne peut être déduite du dépôt de garantie, étant donné que ce dernier peut uniquement servir à payer les arriérés de loyer ou les frais de réparation.

Le locataire peut bien sûr obtenir le remboursement des retenues, mais il doit d'abord déposer une demande auprès d'un régisseur, régler les frais de demande et se présenter à une audience pour défendre sa situation. Je suppose que la plupart des locataires ne portent pas plainte parce qu'ils pensent que la retenue est légitime ou que leur locateur les poursuivra et obtiendra gain de cause.

On peut certainement comprendre les raisons qui poussent certains locateurs à déduire ces frais du dépôt de garantie, sachant pertinemment que ce n'est pas légitime. Pourquoi ne pas essayer si le locataire ne conteste pas dans la plupart des cas? Le seul risque qu'ils courent est de devoir rembourser la retenue inappropriée au locataire. De plus, il est souvent difficile pour le locateur de lancer une demande d'indemnisation pour perte de loyer à l'encontre du locataire quand il n'est pas en mesure de savoir où se trouve le locataire ou de faire appliquer une ordonnance à l'extérieur du territoire. Les locateurs offrent souvent une réduction du loyer quand les locataires peuvent s'engager pour un bail à durée déterminée. On peut compatir avec un locateur qui a loué un logement à loyer réduit, puis a ensuite perdu un mois ou plus de loyer quand son locataire a abandonné le logement de location sans laisser de traces. Il serait peut-être raisonnable de permettre aux locateurs de déduire une somme spécifique (disons 50 % du loyer mensuel) du dépôt de garantie à titre de dommages-intérêts fixés à l'avance en cas d'abandon du logement.

La Loi considère comme des infractions les violations des dispositions relatives au dépôt de garantie, mais d'après mon expérience, les accusations en vertu de la Loi sont inefficaces et sont en général difficile à appliquer. Certaines provinces, comme l'Alberta et l'Ontario, ont adopté des systèmes de verbalisation ou des amendes pour des violations précises de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et ceux-ci se sont avérés efficaces. Nous pourrions être amenés à prendre en considération ce genre de moyens de dissuasion afin de limiter les infractions persistantes à la Loi par les locateurs.

Logements de transition

J'ai exposé les grandes lignes de mes inquiétudes concernant l'applicabilité de la Loi aux logements de transition dans mon rapport annuel de 2013-2014, et j'ai recommandé qu'on élabore une définition de ce type de logements pour déterminer précisément l'application de la Loi à ce type de location. J'ai fait connaître mon point de vue à ce sujet au Comité permanent des programmes sociaux lors d'une audience publique sur le projet de loi 42 le 2 février 2015. Dans le rapport présenté à la 17^e Assemblée législative en date du 10 mars 2015, le comité a formulé trois recommandations concernant les logements de transition :

Le ministère de la Justice doit élaborer une définition du logement de transition dans les règlements.

Le ministère de la Justice doit fournir une définition du logement de transition lors de la prochaine série de modifications législatives et préciser sa position par rapport à l'exemption de ce type de logements.

Le ministère de la Justice doit offrir une meilleure protection aux locataires des logements de transition contre les restrictions déraisonnables sur la liberté personnelle et les expulsions arbitraires.

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) a présenté sa réponse au Comité permanent des programmes sociaux le 3 juin 2015.

Le GTNO a souligné qu'il serait plus approprié de modifier la Loi pour inclure la définition des logements de transition plutôt que de créer un règlement. J'en conviens. Toutefois, la réponse du GTNO ne tend pas à confirmer l'inclusion d'une définition du logement de transition, indiquant que celui-ci s'inscrit dans l'exception actuelle contenue dans l'alinéa 6(2)e) de la Loi. Il a également été noté lors de l'audience publique que l'exception contenue dans l'alinéa 6(2)d) correspondait au logement de transition.

6(2)e) aux abris où logent temporairement des démunis;

6(2)d) au logement occupé par une personne à des fins pénales, correctionnelles ou thérapeutiques, à des fins de réadaptation ou de traitement;

Le GTNO a également précisé dans sa réponse que d'autres voies de recours pouvaient être offertes aux locataires des logements de transition, en particulier les « plaintes auprès du fournisseur des programmes, de la Commission des droits de la personne, des députés ou du ministre d'un ministère appuyant financièrement le fournisseur ». La Cour suprême était également mentionnée.

Je reste inquiet quant au manque d'une définition adéquate des logements de transition. Contrairement au ministère de la Justice, je ne pense pas que la définition doive prendre en compte la durée d'occupation du logement. Selon moi, la caractéristique déterminante d'un programme de logement de transition est la participation obligatoire à un programme conçu pour permettre à un locataire de développer ses compétences avant d'intégrer le marché privé ou un logement social. Un logement de transition implique-t-il également des composantes de réadaptation, thérapeutiques ou de traitement? Je pense qu'il faut élargir la définition habituelle de ces éléments de façon à inclure la plupart des programmes de logement de transition.

Alors que nous sommes confrontés au problème de l'itinérance aux TNO, il est primordial de reconnaître qu'un grand nombre des personnes sans logement ont également besoin d'aide médicale ou psychiatrique, de counseling, d'habiletés fondamentales et de protection. Il est à mon avis logique d'offrir un toit et des aides dans le cadre du même programme. Il faudra se mettre d'accord sur les programmes qui relèvent ou non de la Loi. Il sera nécessaire de mettre au point des définitions précises.

Je m'inquiète moins de l'exception du logement de transition de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*; je pense qu'il est plus important de définir le logement de transition de façon à préciser quelles locations relèvent de la Loi. Sans cette définition, nous risquons de voir des fournisseurs se proclamer en tant que tels afin d'éviter leurs obligations en vertu de la Loi. Je pense personnellement que les fournisseurs et les locataires de logements de transition bénéficieraient de l'inclusion dans la Loi, attendu que, à l'image des logements publics subventionnés, des dispositions particulières permettent aux programmes de fonctionner conformément à leurs objectifs.

Je ne suis pas d'accord avec le GTNO qui est d'avis que les problèmes de location des logements de transition seront réglés par l'intervention des députés et des ministres. Les régisseurs se sont forgé une réputation d'arbitres impartiaux et justes des conflits entre les locateurs et les locataires, et les politiciens ont de manière générale laissé le système de règlement des différends suivre son cours. À mon avis, favoriser l'intervention politique au détriment des tribunaux administratifs pour ce qui est de la résolution des conflits constitue un retour en arrière.

Structure de la Loi

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* a été modifiée à multiples reprises depuis son adoption en 1988. Je suggère fortement que les futures révisions prévoient une restructuration de la Loi. La Loi commence à ressembler à un texte à l'emporte-pièce avec des parties rajoutées ici et là. Je suggère que le prochain examen du texte législatif prenne en compte l'organisation générale de la Loi et l'intégration d'un libellé plus approprié.

Mot de la fin

J'ai assumé les fonctions de régisseur pendant plus de 17 ans. Je tiens à remercier les différents ministres qui m'ont nommé et ont renouvelé leur confiance en mes capacités à servir les locateurs et les locataires ténois. Je voudrais par ailleurs remercier tous les ministres de la Justice et le ministère de la Justice qui ont, sans exception, respecté et vivement défendu l'indépendance de la Régie du logement.

J'espère laisser derrière moi l'image d'un régisseur ayant toujours essayé d'amener les locateurs et les locataires à s'entendre sur la façon de résoudre leurs différends. Ça n'a bien sûr pas toujours été facile, et mon objectif était de maintenir les locations en place sans risques indus pour les locateurs. Ces défis constants m'ont permis de rester intéressé par mon travail pendant toutes ces années.

Je tiens à saluer le ministère de la Justice et le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest qui ont toujours pris en compte mes recommandations de modifications législatives de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. Malgré nos divergences d'opinions dans certains domaines législatifs, mon avis a toujours été pris en compte.

Alors que je mets un terme à ma carrière professionnelle et que je prends ma retraite, je souhaite une bonne continuation à celles qui poursuivront ma tâche, à savoir M^{me} Guigon et M^{me} Wright, et au personnel du ministère de la Justice qui contribue à l'administration du programme, en particulier M. Mark Atkins. À tous les locateurs et les locataires que j'ai eu le plaisir de rencontrer au fil des années : faites preuve de courtoisie et d'éthique et assumez vos responsabilités, et pour l'amour du ciel, prenez le temps de lire la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et appelez la Régie du logement si vous avez des questions.

**Statistiques de l'exercice allant
du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2016**

Tableau comparatif avec les années précédentes

Remarque : les rapports annuels rédigés avant 2011 se basent sur l'année civile et les rapports annuels suivants se basent sur l'exercice financier (du 1^{er} avril au 31 mars).

Dépôts d'une demande au régisseur

	2007	2008	2009	2010	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016
Demandes déposées	544	711	635	643	690	644	628	579	500
par les locateurs	502	667	576	599	641	595	566	540	455
par les locataires	42	44	59	44	49	49	62	39	45
Demandes entendues	374	346	299	356	382	410	409	492	400
des locateurs	351	318	259	321	352	377	376	462	369
des locataires	23	28	40	35	30	33	33	30	31
Demandes retirées	168	352	333	262	323	250	177	137	86
par les demandeurs	155	315	269	238	293	211	154	118	71
par le régisseur	13	37	64	24	30	39	23	19	15

Audiences tenues en 2015-2016 (par collectivité et par type d'audience)

Collectivité	En personne	Par téléphone	Total
Aklavik		2	2
Behchoko	11	4	15
Deline		7	7
Enterprise		2	2
Fort Liard		6	6
Fort McPherson		6	6
Fort Providence		16	16
Fort Resolution		8	8
Fort Simpson	12	10	21
Fort Smith		21	21
Gameti		5	5
Hay River		33	33
Inuvik		40	40
Jean Marie River		2	2
Lutsel'Ke		7	7
Nahanni Butte		2	2
Norman Wells		10	10
Paulatuk		8	8
Sachs Harbour		2	2
Tsiigehtchic		2	2
Tuktoyaktuk		14	14
Tulita		10	10
Ulukhaktok	16	1	17
Whati		8	8
Wrigley		4	4
Yellowknife	120	11	131
TOTAL	159	241	400

Réparations accordées aux locateurs en 2015-2016

Réparation	Nombre
Défaut de paiement du loyer	515
Non-respect d'autres obligations	104
Dégâts	80
Indemnisation pour usage et occupation illégitimes d'un logement ou pour perte de loyer futur	46
Dérangement	21
Dépôt de garantie	5
Activités illégales	3
Vente du logement	1

* Bon nombre d'ordonnances englobent plusieurs mesures réparatrices, ce qui explique que le nombre total de réparations accordées excède le nombre total d'ordonnances. Par exemple, trois réparations sont possibles en cas de défaut de paiement du loyer. Souvent, une ordonnance liée à un cas de non-paiement du loyer comporte une ou plusieurs réparations.

**Réparations accordées aux locataires
en 2015-2016**

Réparation	Nombre
Réparations	17
Dépôt de garantie	13
Dérangement	9
Services essentiels	2
Autres obligations	1

**Ordonnances de résiliation du bail ou d'expulsion*
De 2007 à 2015-2016**

	2007	2008	2009	2010	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016
Ordonnances de résiliation délivrées (à la demande du locataire)	1	3	4	2	3	0	5	2	0
Ordonnances de résiliation (à la demande du locateur)	146	139	115	136	144	146	149	191	121
Ordonnances de résiliation (% des demandes entendues)	39 %	41 %	40 %	39 %	38 %	36 %	38 %	39 %	30 %
Expulsions demandées	-	-	-	7	123	121	127	114	86
Ordonnances d'expulsion (% des demandes entendues)	-	-	-	2 %	32 %	30 %	31 %	23 %	22 %

* Comprend les ordonnances de résiliation du bail ou d'expulsion qui sont conditionnelles au non-respect de conditions précises.

Valeur des indemnisations ordonnées, de 2010 à 2015-2016

	2010	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
N ^{bre} total d'ordonnances accordant une réparation pécuniaire	292	308	330	326	414	329
Valeur totale des ordonnances délivrées	1 596 625 \$	1 695 226 \$	1 746 655 \$	2 538 478 \$	3 011 166 \$	1 985 780 \$
Valeur moyenne	5 468 \$	5 504 \$	5 293 \$	7 787 \$	7 273 \$	6 036 \$

Temps écoulé entre la date de dépôt de la demande et la date d'audience pour les demandes entendues de l'exercice 2007 à celui de 2015-2016

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011-2012	%
De 0 à 30 jours	133	35,6 %	90	26 %	80	27 %	88	25 %	82	21 %
De 31 à 60 jours	178	47,6 %	167	48,3 %	140	47 %	159	45 %	193	51 %
De 61 à 90 jours	44	11,7 %	59	17,1 %	50	17 %	65	18 %	69	18 %
De 91 à 120 jours	10	2,7 %	18	5,2 %	15	5 %	25	7 %	16	4 %
Plus de 120 jours	9	2,4 %	12	3,5 %	14	4 %	19	5 %	22	6 %

	2012-2013	%	2013-2014	%	2014-2015	%	2015-2016	%
De 0 à 30 jours	88	21 %	62	15 %	68	14 %	24	6 %
De 31 à 60 jours	208	51 %	171	42 %	200	41 %	221	55 %
De 61 à 90 jours	91	22 %	111	27 %	121	24 %	119	30 %
De 91 à 120 jours	16	4 %	27	7 %	58	12 %	20	5 %
Plus de 120 jours	7	2 %	38	9 %	45	9 %	16	4 %