

Protection des locataires pendant la pandémie de COVID-19

Aux Territoires du Nord-Ouest, la relation entre locateur et locataire est régie par la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (la Loi). Elle définit les rôles et les responsabilités des locateurs et des locataires, ainsi que le processus de résolution des conflits. La Loi exige que les locataires paient leur loyer intégralement et dans les délais prévus dans leur bail. Normalement, lorsqu'un locataire ne paie pas son loyer de façon répétée, son locateur peut demander à la Régie du logement de résilier le bail et d'expulser le locataire récalcitrant.

Étant donné la situation sans précédent dans laquelle nous nous trouvons en raison de la pandémie mondiale, de nombreux résidents peuvent devenir incapables de payer leur loyer dans son intégralité et à temps.

Que se passe-t-il si je ne peux pas payer mon loyer en raison de la COVID-19?

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a mis en place un règlement temporaire en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* qui traitera des situations où une personne ne peut pas payer son loyer parce qu'elle a perdu son emploi ou a subi une réduction importante de ses revenus en raison de la COVID-19. Si c'est votre cas, vous devez expliquer votre situation à votre locateur par écrit.

Que dois-je montrer à mon locateur?

Dans votre avis écrit à votre locateur, vous devez expliquer pourquoi vous ne pouvez payer votre loyer et comment vous essayez de trouver l'argent pour le faire. Si les informations que vous fournissez dans votre avis venaient à changer, vous devez en informer votre locateur immédiatement.

Une fois que j'aurai fourni ces renseignements à mon locateur, peut-il m'expulser?

Une fois votre avis écrit remis à votre locateur, ce dernier ne peut pas demander la résiliation de votre bail sous prétexte que vous ne pouvez pas payer le loyer. Il existe un certain nombre de circonstances où un locateur peut normalement donner un préavis ou demander la résiliation d'un bail, notamment :

- Un logement locatif constitue la seule résidence du locateur aux Territoires du Nord-Ouest;
- Un bail concerne un logement social subventionné;
- Un locateur souhaite prendre possession des locaux loués pour les utiliser comme sa propre résidence ou celle de sa famille immédiate;
- Un locateur a conclu un contrat de vente;
- Un locateur souhaite démolir la résidence, y effectuer des rénovations importantes, ou la reconverter, et il ne la louera plus;
- Un étudiant ou un membre du personnel s'est vu attribuer un logement par un établissement d'enseignement, mais ne remplit plus les conditions pour en jouir;

- Un locateur et un locataire partagent une salle de bain ou une cuisine et ont eu des différends personnels qui rendent la poursuite de la location injuste pour l'un ou l'autre.

Une fois votre avis écrit remis à votre locateur, celui-ci ne pourra pas non plus mettre fin à votre bail pour l'une des raisons précédentes. Si un locateur a déjà donné un avis et entamé une procédure de résiliation d'un bail pour l'une de ces raisons, et qu'un locataire soumet un avis écrit indiquant qu'il ne peut pas payer son loyer en raison de la COVID-19, la procédure sera interrompue jusqu'à la levée du règlement temporaire.

Que se passe-t-il si un locateur ne croit pas l'information fournie dans un avis écrit?

Un locateur peut demander qu'un locataire fournisse des preuves pour étayer les affirmations de son avis. Si le locateur n'est toujours pas satisfait, il peut demander au régisseur de décider si les informations fournies sont suffisantes.

Dans quelles circonstances un locateur peut-il résilier un bail?

Un locateur pourra toujours résilier un bail avec un préavis écrit de 10 jours dans les cas suivants :

- le locataire dérange souvent et sans motif valable le locateur ou les autres locataires ou gêne leur jouissance de l'ensemble d'habitation;
- le locataire a endommagé le logement locatif ou l'ensemble d'habitation et ne s'est pas conformé à l'ordonnance d'y remédier;
- le locataire ne s'est pas conformé à l'ordonnance du régisseur de remédier à la violation d'une obligation supplémentaire découlant du bail;
- le bail est devenu inexécutable;
- le locataire a, par action ou omission, sérieusement compromis la sécurité du locateur ou celle des autres locataires de l'ensemble d'habitation;

Il convient de noter que rien dans le règlement temporaire n'empêche un locateur et un locataire de s'entendre pour résilier un bail, et que le règlement temporaire n'a aucun effet sur le droit d'un locataire de demander la résiliation d'un bail pour cause de violence familiale.

Quand devrai-je payer mon loyer?

Vous devrez payer votre loyer dès que vous le pourrez. Le règlement temporaire permettra à certains locataires de différer leurs paiements, mais ils devront les faire après la levée du règlement. La protection offerte aux locataires prendra fin lorsque le règlement sera levé, et il est important que les locataires prévoient de payer les arriérés de loyer une fois la pandémie passée. Nous ne savons pas pendant combien de temps les répercussions de la COVID-19 nécessiteront une telle protection, mais la situation est suivie de près et tout autre changement, ainsi que la levée ultérieure du règlement temporaire, seront communiqués publiquement.