

FIFTH SESSION,
SEVENTEENTH LEGISLATIVE ASSEMBLY
OF THE NORTHWEST TERRITORIES

CINQUIÈME SESSION,
DIX-SEPTIÈME ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

BILL 42

PROJET DE LOI 42

AN ACT TO AMEND THE
RESIDENTIAL TENANCIES ACT

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA
LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION

REPRINT

RÉIMPRESSION

DISPOSITION

Date of Notice Date de l'avis	1st Reading 1 ^{re} lecture	2nd Reading 2 ^e lecture	To Committee Au Comité	Chairperson Président	Reported Rapport	3rd Reading 3 ^e lecture	Date of Assent Date de sanction

Summary

This Bill amends the *Residential Tenancies Act* to:

- reduce the retention period for inspection reports from three years to 18 months;
- require landlords to provide receipts to tenants and former tenants on request;
- clarify that subsection 51(5) applies to both tenancies which begin as a fixed term and to periodic tenancies;
- permit termination of a tenancy agreement in circumstances where family violence has occurred;
- provide a remedy for improper termination of a tenancy agreement resulting from a notice of rent increase;
- clarify that a condominium corporation may apply to a rental officer to terminate a tenancy and evict a tenant;
- provide that a tenancy agreement for subsidized public housing is reinstated when an eviction order is denied;
- permit orders and decisions of a rental officer to be enforced as a judgment of the Supreme Court; and
- allow for regulations to establish fees for making applications under the Act.

The Bill also includes a consequential amendment to the *Condominium Act*.

Résumé

Le présent projet de loi modifie la *Loi sur la location des locaux d'habitation* aux fins suivantes :

- réduire de trois ans à 18 mois la période de conservation des rapports d'inspection;
- exiger des locataires qu'ils fournissent des reçus aux locataires et anciens locataires qui en font la demande;
- préciser que le paragraphe 51(5) vise à la fois les locations initialement à terme fixe et les locations périodiques;
- autoriser la résiliation du bail dans les cas de violence familiale;
- prévoir une réparation pour la résiliation de bail abusive consécutive à un avis d'augmentation de loyer;
- préciser qu'une société de condominiums peut demander au régisseur de résilier la location et d'expulser le locataire;
- prévoir la reconduction du bail portant sur un logement public subventionné advenant le rejet d'une demande d'expulsion;
- permettre que les ordonnances et les décisions du régisseur soient exécutées de la même manière qu'un jugement de la Cour suprême;
- prévoir l'établissement, par règlement, des droits à payer pour les demandes en vertu de la Loi.

Le projet de loi apporte en outre une modification corrélative à la *Loi sur les condominiums*.

AN ACT TO AMEND THE
RESIDENTIAL TENANCIES ACT

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA
LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION

The Commissioner of the Northwest Territories, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly, enacts as follows:

Le commissaire des Territoires du Nord-Ouest, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative, édicte :

1. The *Residential Tenancies Act* is amended by this Act.

1. La *Loi sur la location des locaux d'habitation* est modifiée par la présente loi.

2. Paragraph 15(6)(a) is amended by striking out "three years" and substituting "18 months".

2. L'alinéa 15(6)a est modifié par suppression de «trois ans» et par substitution de «18 mois».

3. Paragraph 17.1(6)(a) is amended by striking out "three years" and substituting "18 months".

3. L'alinéa 17.1(6)a est modifié par suppression de «trois ans» et par substitution de «18 mois».

4. The following is added after section 36:

4. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 36, de ce qui suit :

Receipt for payment

36.1. (1) A landlord shall provide to a tenant or former tenant, on request and free of charge, a receipt for the payment of any rent, security deposit, pet security deposit or other amount.

36.1. (1) Le locateur remet, sans frais, au locataire ou à l'ancien locataire qui en fait la demande un reçu de paiement de tout loyer, dépôt de garantie, dépôt pour animal de compagnie ou autre somme.

Reçu de paiement

Time limit

(2) Subsection (1) does not apply to a request made more than 12 months after the tenancy is terminated.

(2) Le paragraphe (1) ne vise pas la demande présentée plus de 12 mois après la fin de la location.

Délai

5. Subsection 51(5) is repealed and the following is substituted:

5. Le paragraphe 51(5) est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Subsidized public housing

(5) Where a tenancy agreement for subsidized public housing provides for a monthly tenancy, or is renewed as a monthly tenancy under subsection 49(1), a landlord may terminate the tenancy on the last day of a period of the tenancy by giving the tenant a notice of termination not later than 30 days before that day.

(5) Lorsque le bail portant sur un logement public subventionné prévoit la location au mois, ou est renouvelé au mois suivant le paragraphe 49(1), le locateur peut mettre fin à la location au dernier jour d'une période de location par la remise au locataire d'un avis de résiliation au moins 30 jours avant ce jour.

Logement public subventionné

6. The following is added after section 54:

6. La même loi est modifiée par insertion, après l'article 54, de ce qui suit :

Early termination for family violence

54.1. (1) A tenant may apply to a rental officer for termination of a tenancy agreement on the grounds that family violence as defined in subsection 1(2) of the *Protection Against Family Violence Act* has occurred against the tenant, any child of the tenant or any child who is in the care of the tenant.

54.1. (1) Le locataire peut demander au régisseur la résiliation d'un bail au motif qu'il y a eu violence familiale au sens du paragraphe 1(2) de la *Loi sur les mesures de protection contre la violence familiale* à l'endroit du locataire, d'un enfant du locataire ou d'un enfant dont le locataire a la garde.

Résiliation anticipée en raison de violence familiale

Material to support application	<p>(2) A tenant shall include a copy of one of the following with an application under subsection (1):</p> <p>(a) an emergency protection order made under subsection 4(1) of the <i>Protection Against Family Violence Act</i> in respect of the tenant, any child of the tenant or any child who is in the care of the tenant;</p> <p>(b) a protection order made under subsection 7(1) of the <i>Protection Against Family Violence Act</i> in respect of the tenant, any child of the tenant or any child who is in the care of the tenant;</p> <p>(c) a peace bond or other court order that contains a condition that the person alleged to have committed the family violence have no contact with the tenant, any child of the tenant or any child who is in the care of the tenant.</p>	<p>(2) Le locataire accompagne la demande prévue au paragraphe (1) d'un double de l'un des documents suivants :</p> <p>a) une ordonnance de protection d'urgence visée au paragraphe 4(1) de la <i>Loi sur les mesures de protection contre la violence familiale</i> à l'égard du locataire, d'un enfant du locataire ou d'un enfant dont le locataire a la garde;</p> <p>b) une ordonnance de protection visée au paragraphe 7(1) de la <i>Loi sur les mesures de protection contre la violence familiale</i> à l'égard du locataire, d'un enfant du locataire ou d'un enfant dont le locataire a la garde;</p> <p>c) un engagement de ne pas troubler l'ordre public ou autre ordonnance judiciaire qui contient comme condition que l'auteur présumé de la violence familiale ne peut communiquer avec le locataire, un enfant du locataire ou un enfant dont le locataire a la garde.</p>	Document à l'appui de la demande
Order must be in effect	<p>(3) An order referred to in subsection (2) must be in effect at the time the application is made.</p>	<p>(3) L'ordonnance mentionnée au paragraphe (2) doit être en vigueur lors de la présentation de la demande.</p>	Ordonnance en vigueur obligatoire
Certain persons not parties	<p>(4) Neither the landlord nor the person alleged to have committed the family violence are parties to an application made under this section.</p>	<p>(4) Ni le locateur ni l'auteur présumé de la violence familiale ne sont parties à la demande présentée en vertu du présent paragraphe.</p>	Non parties à la demande
Order of rental officer	<p>(5) If a rental officer is satisfied that the grounds for termination of the tenancy referred to in subsection (1) have been established, the rental officer may issue an order terminating the tenancy on any terms and conditions that he or she considers advisable in the circumstances.</p>	<p>(5) S'il est convaincu du bien-fondé du motif de résiliation mentionné au paragraphe (1), le régisseur peut, par ordre, résilier la location aux conditions qu'il estime souhaitables dans les circonstances.</p>	Ordre du régisseur
Notice of order	<p>(6) The tenant who made the application shall serve a copy of the order terminating the tenancy on the landlord within 30 days after the making of the order.</p>	<p>(6) Le locataire qui a présenté la demande signifie au locateur un double de l'ordre de résiliation de la location dans les 30 jours suivant le prononcé de l'ordre.</p>	Avis de l'ordre
Effective date of termination	<p>(7) A tenancy agreement that is the subject of an order under subsection (5) is terminated 30 days after the day on which a copy of the order is given to the landlord.</p>	<p>(7) Le bail qui fait l'objet de l'ordre prévu au paragraphe (5) est résilié 30 jours après la date à laquelle un double de l'ordre est remis au locateur.</p>	Prise d'effet de la résiliation
Confidentiality	<p>(8) The landlord and the rental officer shall ensure that any information received by them in relation to an application made under this section is kept confidential.</p>	<p>(8) Le locateur et le régisseur veillent à assurer le caractère confidentiel de tout renseignement qu'ils ont reçus relativement à une demande présentée en vertu du présent paragraphe.</p>	Confidentialité

Clarification	(9) A tenancy agreement terminated under this section is terminated for all tenants in the same rental premises, but one or more of the tenants and the landlord may enter into a new tenancy agreement.	(9) La résiliation du bail prévue au présent article vise tous les locataires du même logement locatif; toutefois, l'un ou plusieurs des locataires et le locateur peuvent conclure un nouveau bail.	Précision
Exceptions	(10) Paragraphs 78(a), (b) and (d) do not apply to an application made under this section. 7. The following is added after subsection 60(2):	(10) Les alinéas 78a), b) et d) ne s'appliquent pas à la demande présentée en vertu du présent article. 7. La même loi est modifiée par adjonction, après le paragraphe 60(2), de ce qui suit :	Exceptions
Remedy for improper termination: rent increase	(3) Where, on the application of a former tenant, a rental officer determines that the tenant elected to treat a notice of rent increase under section 47 as a notice of termination of the tenancy and further determines that the landlord did not in good faith intend to increase the rent, the rental officer may make an order requiring the landlord (a) to pay the reasonable moving expenses of the tenant to his or her new accommodation; or (b) to compensate the tenant for any additional reasonable expenses incurred by the tenant, including, for a period not exceeding 12 months, any increased rent that the tenant has been required to pay as a result of the improper termination. 8. The following is added after subsection 63(4):	(3) Si, saisi d'une demande d'un ancien locataire, le régisseur conclut que le locataire a considéré l'avis d'augmentation de loyer en vertu de l'article 47 comme un avis de résiliation et conclut en outre que le locateur n'avait pas véritablement l'intention d'augmenter le loyer, le régisseur peut ordonner au locateur : a) soit de payer les frais de déménagement engagés par le locataire; b) soit d'indemniser le locataire de tous frais supplémentaires qu'il a engagés, y compris, pour une période maximale de 12 mois, tout loyer plus élevé qu'il a dû payer en conséquence de la résiliation abusive. 8. La même loi est modifiée par adjonction, après le paragraphe 63(4), de ce qui suit :	Réparation : augmentation de loyer
Reinstatement of tenancy agreement	(5) If a tenancy agreement for subsidized public housing is terminated under subsection 51(3) or (5) but a rental officer denies an application to evict the tenant as unjustified, the denial of the application operates to reinstate the tenancy agreement as a monthly tenancy.	(5) Si un bail portant sur un logement public subventionné est résilié suivant le paragraphe 51(3) ou (5), le rejet par le régisseur d'une demande d'expulsion du locataire qu'il estime injustifiée a pour effet de reconduire le bail au mois.	Reconduction du bail
Clarification	(6) For greater certainty, a corporation as defined in subsection 1(1) of the <i>Condominium Act</i> may apply to a rental officer for an order terminating a tenancy between a condominium owner and a tenant and evicting a tenant from rental premises in the circumstances set out in subsection 19.5(1) of that Act.	(6) Il est entendu qu'une société au sens du paragraphe 1(1) de la <i>Loi sur les condominiums</i> peut demander au régisseur d'ordonner la résiliation de la location entre un propriétaire de condominium et un locataire, et l'expulsion du locataire du logement locatif dans les cas prévus au paragraphe 19.5(1) de cette loi.	Précision
Parties	(7) Both the landlord and the tenant are parties to an application made under subsection (6). 9. Subparagraph 72(2)(b)(iii) is amended by striking out "subparagraphs (i) and (ii)" and substituting "subparagraph (i) or (ii)".	(7) Le locateur et le locataire sont tous deux parties à la demande présentée en vertu du paragraphe (6). 9. Le sous-alinéa 72(2)b)(iii) est modifié par suppression de «aux alinéas (i) et (ii)» et par substitution de «au sous-alinéa (i) ou (ii)».	Parties

10. Sections 86 and 86.1 are repealed and the following is substituted:

10. Les articles 86 et 86.1 sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

Filing of order	86. (1) If the time for appeal fixed in subsection 87(1) has expired and no appeal has been made, a landlord or tenant may file an order or a decision of a rental officer with the Clerk of the Supreme Court.	86. (1) Si le délai d'appel prévu au paragraphe 87(1) est expiré et qu'aucun appel n'a été interjeté, le locateur ou le locataire peut déposer l'ordonnance ou la décision du régisseur au greffe de la Cour suprême.	Dépôt de l'ordonnance
Enforcement of order	(2) An order or a decision filed under subsection (1) is deemed to be an order or a decision of the Supreme Court, and may be enforced in the same manner as a judgment of the Supreme Court.	(2) L'ordonnance ou la décision ainsi déposée est assimilée à une ordonnance ou une décision de la Cour suprême et peut être exécutée de la même manière qu'un jugement de la Cour suprême.	Exécution de l'ordonnance
Expiry of order	(3) An order or a decision of a rental officer, except an order evicting a tenant from rental premises, expires three years after the day on which the order or decision takes effect, if the order or decision is not filed within those three years with the Clerk of the Supreme Court.	(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.	Expiration de l'ordonnance
Writ of possession	86.1. (1) A landlord who files an eviction order under subsection 86(1) is entitled, without further order, to a writ of possession if the order being filed is accompanied by (a) an affidavit of service of the eviction order on the tenant; and (b) an affidavit stating that the eviction order has not been obeyed.	86.1. (1) Le locateur qui dépose une ordonnance d'expulsion suivant le paragraphe 86(1) a droit, sans autre ordonnance, à un bref de mise en possession si l'ordonnance en cause est accompagnée des documents suivants : a) un affidavit de signification de l'ordonnance d'expulsion au locataire; b) un affidavit attestant du non-respect de l'ordonnance d'expulsion.	Bref de mise en possession
Expiry of eviction order	(2) An order of a rental officer evicting a tenant from rental premises expires six months after the day on which the order takes effect, if the order is not filed within those six months with the Clerk of the Supreme Court.	(2) L'ordonnance d'expulsion du locataire du logement locatif rendue par le régisseur qui n'est pas déposée au greffe de la Cour suprême dans les six mois de sa prise d'effet expire au terme de ces six mois.	Expiration de l'ordonnance d'expulsion
	11. Paragraph 91(1)(a) is amended by striking out "or 47" and substituting ", 47 or 54.1".	11. L'alinéa 91(1)a est modifié par suppression de «ou 47» et par substitution de «, 47 ou 54.1».	
	12. Section 92 is amended by (a) striking out "and" at the end of paragraph (h); and (b) adding the following: (h.1) respecting fees that may be charged for applications under this Act; and	12. L'article 92 est modifié par insertion, après l'alinéa h), de ce qui suit : h.1) régir les droits à payer pour les demandes en vertu de la présente loi;	

TRANSITIONAL

Orders and decisions filed with Territorial Court

13. An order or a decision of a rental officer that was filed with the Clerk of the Territorial Court under section 86 of the *Residential Tenancies Act*, as that provision read before the coming into force of section 10, may continue to be enforced in the same manner as a judgment of the Territorial Court.

Prior orders and decisions

14. An order or a decision of a rental officer, except an order evicting a tenant from rental premises, that was made before the coming into force of section 10 is deemed, for the purpose of subsection 86(3) of the *Residential Tenancies Act*, as enacted by section 10, to have been made on the day on which section 10 comes into force.

CONSEQUENTIAL AMENDMENT

Condominium Act

15. Section 19.5 of the *Condominium Act* is repealed and the following is substituted:

Application for eviction order

19.5. (1) A corporation may apply to a rental officer under the *Residential Tenancies Act* for an order terminating a tenancy between an owner and a tenant and for an eviction order in respect of a rented residential unit where a person who occupies the unit

- (a) causes excessive damage to the real or personal property of the corporation or to the common elements;
- (b) causes excessive noise; or
- (c) is a danger to, or intimidates, persons who occupy other units.

Notice of application

(2) The corporation shall serve a notice of application under subsection (1) on the tenant and the owner.

Residential Tenancies Act

(3) The provisions of the *Residential Tenancies Act* respecting applications for termination of a tenancy and for an eviction order apply, with any necessary modifications, to applications under this section.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

13. L'ordonnance ou la décision du régisseur déposée au greffe de la Cour territoriale en vertu de l'article 86 de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'article 10, peut continuer de s'exécuter de la même manière qu'un jugement de la Cour territoriale.

Ordonnances et décisions déposées à la Cour territoriale

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.

Ordonnances et décisions antérieures

MODIFICATION CORRÉLATIVE

Loi sur les condominiums

15. L'article 19.5 de la *Loi sur les condominiums* est abrogé et remplacé par ce qui suit :

19.5. (1) La société peut, en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, demander au régisseur de rendre une ordonnance de résiliation de la location entre un propriétaire de condominium et un locataire et une ordonnance d'expulsion d'une partie privative affectée à l'habitation qui a été louée lorsqu'une personne qui l'occupe, selon le cas :

- a) cause des dommages excessifs aux biens immobiliers ou mobiliers de la société ou aux parties communes;
- b) cause du bruit excessif;
- c) présente un danger pour les personnes qui occupent d'autres parties privatives ou intimide ces personnes.

Demande d'ordonnance d'expulsion

(2) La société signifie au locataire et au propriétaire un avis de la demande au titre du paragraphe (1).

Avis de la demande

(3) Les dispositions de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* portant sur les demandes visant à mettre fin à la location et les demandes d'ordonnance d'expulsion s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux demandes visées au présent article.

Loi sur la location des locaux d'habitation

COMMENCEMENT

ENTRÉE EN VIGUEUR

Coming into
force

16. This Act or any provision of this Act comes into force on a day or days to be fixed by order of the Commissioner.

16. La présente loi ou telle de ses dispositions entre en vigueur à la date ou aux dates fixées par décret du commissaire.

Entrée en
vigueur