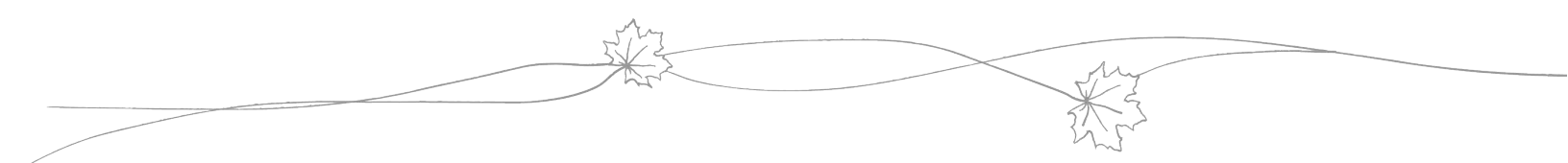


# Review of the *Residential Tenancies Act* What We Heard Report

Government of  
Northwest Territories







## **TABLE OF CONTENTS**

<i>Purpose of the Review of the Residential Tenancies Act.....</i>	4
<i>What we heard from Members of the Legislative Assembly.....</i>	4
<i>What we heard from the Media .....</i>	4
<i>What we heard from other Jurisdictions .....</i>	5
<i>What we heard from Annual reports on the Activities of the Rental Officer .....</i>	6
<i>Letter to Stakeholders.....</i>	9
<i>What We Heard from the Stakeholders .....</i>	9
<i>Responses.....</i>	10
<i>Next Steps .....</i>	13



## *Purpose of the Review of the Residential Tenancies Act*

The Department of Justice (the “Department”) committed to undertake a review of the *Residential Tenancies Act* (the “Act”) during the 20<sup>th</sup> Assembly in response to annual reports of the Rental Officer and the recurring issue of illegal activities in public housing raised through various channels. The Act governs the relationship between residential landlords and tenants, defining and striking a balance between the rights and obligations of each. The review will determine what works effectively in the Act and identify potential areas for improvement or updates to be undertaken in a subsequent project.

## *What we heard from Members of the Legislative Assembly*

The Legislative Assembly feedback was primarily about, the lack of rental cap to protect tenants, the need to review the eviction process, and concerns about the environmental health and public safety in tenant units.

A motion was tabled on May 29, 2023, recommending that the Government of the Northwest Territories (GNWT) update the Act to include maximum allowable rent adjustments which are no more than the five-year average of the Canada Consumer Price Index (CPI) and to include in the Act the ability for private landlords to apply to the Rental Officer for increases to rent above the five-year average of the CPI.

The GNWT’s responses to some of the safety concerns have been addressed in the Safer Communities and Neighbourhoods legislation (SCAN) and the mechanisms in this legislation to assist with enforcing regulations around the investigation of complaints.

## *What we heard from the Media*

The media reported on the discussions in the Legislative Assembly. In particular, a focus on the physical state of residences and damages in tenant’s units as well as the crime and vandalism that takes place in many NWT buildings. The media also reported on evictions, tenants struggling with rent hikes, the development of a tenant's association, web payment fees and the Rental Officer report.



## *What we heard from other Jurisdictions*

The Department conducted a jurisdictional review and inquired about issues and challenges with residential tenancies acts across Canada. The following five provinces and territories provided responses:

1. Prince Edward Island
2. British Columbia
3. Alberta
4. Saskatchewan
5. Yukon

Common issues amongst the jurisdictions were as follows:

### **1. Clarity and Scope of the Application of Residential Tenancy Legislation**

Jurisdictions struggle with clearly defining what types of housing are covered or exempt from residential tenancy legislation.

### **2. Security Deposits and Financial Protections**

Misuse or ambiguity around security deposits, pretenancy payments, and unclaimed funds.

### **3. Notice Requirements and Good Faith Terminations**

Tenants are often displaced through improper notice or bad faith terminations, with limited remedies.

### **4. Assignment, Subletting, and Tenant Mobility**

Tenants face financial and logistical harm when landlords unreasonably refuse assignments or sublets.

### **5. Enforcement, Remedies, and Administrative Powers**

Weak enforcement mechanisms limit the deterrent effect of rental legislation.

### **6. Urgency, Safety, and Expedited Evictions**

Balancing tenant procedural rights with urgent safety risks.



## 7. Rent Regulation and Affordability Pressures

There are political and public pressures to address rapid rent increases, even where full rent control is controversial.

## 8. Information, Education, and Standardization

The tenants and landlords often misunderstand rights and obligations set out in the acts.

## *What we heard from Annual reports on the Activities of the Rental Officer*

Rental Officer reports for fiscal years 2019–20 to 2024–25 were reviewed with the most recent report filed on June 13, 2025.

Consistent issues were identified across reporting periods and are summarized below.

### 1. Authority to rescind Previous Orders

The Act should be amended to allow the Rental Officer to rescind previously issued monetary orders for the purpose of consolidating those orders, similar to the authority exercised by the Supreme Court.

### 2. Sections 58 and 59 – Method of Termination of Tenancy

Sections 58 and 59 of the Act should be amended to allow landlords to terminate a tenancy by providing advance written notice to the tenant, in accordance with the timelines set out in the Act, where the specified conditions are met.<sup>1</sup>

### 3. Section 51(4) Termination of Subsidized Public Housing Agreements

The Rental Officer was of the opinion that subsection 51(4) is unnecessary, redundant and excessive as it provides an excessive amount of power to subsidized public

---

<sup>1</sup> Residential Tenancies Act (NWT) s. 58 Termination for landlords use or sale s.59 Termination for demolition, change of use or repair.



housing landlords and requests that consideration be given to repealing subsection 51(4) of the Act<sup>23</sup>.

#### **4. Remedies for Improper Termination**

The Department should consider amending the Act to allow for remedies similar to those provided for under section 60<sup>4</sup> to a tenant who suffers monetary losses when a landlord fails to provide proper notice to terminate a tenancy agreement in accordance with sections 51, 52 and 54 of the Act.<sup>5</sup>

#### **5. Definition of Rent**

The Department should consider amending the definition of “rent” by striking out “whether or not a separate charge is made for the services and facilities, privilege, accommodation or thing”. The Rental officer believes doing this would require the landlord who wants to recover the costs of utilities from the tenant to either charge an amount of the rent that already accounts for those costs or to prepare a written tenancy agreement that includes the additional obligation that the tenant is independently responsible for the named utilities.

#### **6. Unlawful Distraint and Seizure**

The GNWT should consider amending the Act to include remedies for breaches under sections 3 and 35.<sup>6</sup>

#### **7. Section 91 Summary Offences**

The GNWT should establish within the Act the ability to issue summary offence tickets within minimum voluntary fines for specified violations. There is currently no enforcement officer or established procedure to pursue charges<sup>7</sup>.

#### **8. Assignment and Subletting**

The Department should consider amending the Act to provide for additional remedies where a landlord unreasonably withholds consent for an assignment or sublet.

---

<sup>3</sup> Residential Tenancies Act (NWT), s. 51(4) – Termination without notice.

<sup>4</sup> Residential Tenancies Act (NWT), s. 60 – Remedy for improper termination

<sup>5</sup> Residential Tenancies Act (NWT), s 51 Termination of Tenants fixed term agreement, s 52- Termination by tenant of periodic tenancy agreement and s 54 – notice of early termination by landlord.

<sup>6</sup> Residential Tenancies Act (NWT), ss. 3 No remedy of distraint and 35 – Seizure of property of tenant

<sup>7</sup> Residential Tenancies Act (NWT), s. 91 – Offences.



## **9. Roommates**

The Rental Officer noted that, given the common practice in northern communities of tenants renting rooms to other individuals, consideration should be given to bringing certain tenant-to-tenant arrangements within the scope of the Act. This could be achieved by removing the phrase “other than a tenant occupying rental premises” from the definition of “landlord.”

## **10. Provision of Receipts**

The GNWT should consider amending the Act to provide for either a remedy to a tenant for a landlord failing to provide receipts upon request or for the offence to be listed as punishable under subsection 91(1) of the Act.

## **11. Transitional Housing**

A definition of transitional housing could be included in the Act, along with a specific exemption, to provide clarity for all parties.

## **12. Section 16 Security Deposit Interest Rate**

The Department should re-evaluate how the security deposit interest rate is assessed each year to ensure that tenants receive a fair return on their deposit.

## **13. Section 86(1) Filing of Order**

Amending sections 86(1) to allow for eviction orders to be filed for enforcement with the clerk of the Supreme Court within the 14-day appeal period.<sup>8</sup>

## **14. Residential Tenancies Regulations – Section 3 Fees**

Currently under the Act there is no provision for non-sufficient payment charges. The Rental Officer recommended adding a provision under the Regulations for charge-back costs on non-sufficient fund (NSF), at the rate charged by the financial institution being used by the landlord. The Rental Officer recommended amending section 3 to remove the \$65 maximum amount.

---

<sup>8</sup> Residential Tenancies Act (NWT), s. 86(1) – Writ of Possession.



## *Letter to Stakeholders*

The Department conducted a review of the concerns raised by the Media, Members of the Legislative Assembly, the Rental Office recommendations and the jurisdictional review. From there, the Department gathered information and put together an issues chart which helped formulate questions that were later sent to NWT stakeholders for feedback.

The Department sent letters, containing 10 questions, requesting feedback to a list of 44 stakeholders in October and December of 2025. The intention was to solicit information from those with experience related to the current operation of the Act.

The following three stakeholders responded to the letter:

1. Hay River Housing Authority
2. Radilih Koe Housing Association
3. Norman Wells Housing Authority

The Royal Canadian Mounted Police (“RCMP”) also sent a response notifying the Department of the following:

- The RCMP have minimal direct interaction with the Act.
- There are no sections in the Act that are enforced by the RCMP.
- General disputes between landlords and tenants relative to occupancy, eviction, payment of rent, security deposits, pets, etc., are civil in nature and fall outside of the criminal investigative scope.
- RCMP Members attend calls for service related to disturbances, drug trafficking, unwanted persons, nuisance calls, etc., at rental properties.
- Attendance by the RCMP Members to keep the peace during an eviction and or tenant removal of personal effects remains ongoing.
- The RCMP, through Criminal Operations, remain engaged with NWT local housing authorities and organizations and support their information requests within the agreed upon framework relative to public safety calls for service at their rental properties.

## *What We Heard from the Stakeholders*

This report is intended to provide a summary of the comments, suggestions and concerns that were received by the Department during the engagement. It does not include Department conclusions or recommendations, which will be incorporated as decisions around implementation are made.



The Responses section, below, includes general information on the issues that were raised, and a summary of comments received. Due to the small number of written responses received, specific responses or comments do not include identifiers.

Some responses from stakeholders were more in depth than others. For that reason, the responses will be combined so as not to provide any identifiers.

## *Responses*

### **What are the three most common/important issues your office encounters in relation to the Act?**

The top three responses varied from the three responding offices and were communicated as follows.

- Tenants' lack of knowledge
- Tenants' rights and responsibilities
- Rental Officer not bound by the Act
- The Act should be revised to include non tenants as valid complainants.
- Section 46 of the Act should be revised to include all properties owned and/or operated by the same landlord.
- Rent arrears
- Disturbances
- Illegal activities

### **Do you think the process for filing eviction orders under the Act is adequate? Why or why not?**

Of the three stakeholders, one stated that the process for filing eviction orders under the Act is adequate as it provides clear and structured procedure for landlords to follow. One stakeholder was unable to respond as their office no longer files eviction orders as this has been taken over by Housing NWT. There was no answer provided for this question by the third stakeholder.

### **Overall, do you think the Act adequately addresses the enforcement of the orders of a rental officer?**

Stakeholder responses were mixed for this question, with one stating that the Act adequately addresses the enforcement of Rental Officer orders and another saying it did not.



The first response stated the process provides legal authority and clarity but external factors such as tenant non-compliance or limited resources in smaller communities can cause delays.

This concern is echoed in the second stakeholder response, who also indicated that they believe that the RCMP should also be given the “power” to carry out evictions as they believe that this would make the process much safer and quicker as there are delays when waiting for a Sheriff to attend the community. They state that 85% of the time the RCMP accompany a Sheriff on evictions and if the RCMP could carry this out without having the Sheriff present, it would be more efficient and cost effective.

A third response was not provided for this question.

**In your opinion, do you think the rules for calculating pet and security deposit amounts under the Act is fair? If not, how do you think it could be improved?**

Two responses received for this question believe that the amount for pet and security deposits should be increased with one respondent stating that the cap should be double market value of the rental premises. The stakeholders indicated this is due to inflation and the cost of building material especially in remote communities and also because some tenants leave damage and rent arrears well in excess of their security deposit amounts. They stated this also leads to more Rental Officer applications, administrative burdens and financial strain for landlords who are unable to collect because the former tenant does not work or disappears.

The third respondent stated that security deposits present ongoing challenges, one being the ability to pay security deposits in installments often results in tenants missing payments. They suggested revisiting installment policies or adding clearer installment or enforcement mechanism to help improve compliance.

**The lack of rent increase cap in the Northwest Territories is often discussed; what do you think are the positives and negatives for your community?**

Two responses for this message felt that having no cap allowed landlords to raise rent to pay for the rising costs of living in the North.

One respondent believed that a cap would leave a greater strain on the housing market and lead to slumlord conditions as landlords would not be able to collect rent that would cover their ownership costs.

The other respondent states that a 31% rent increase was shocking for many tenants as living in a remote community already involves a high cost of living and many tenants vacated their units because they could no longer afford the increase in rent. While having no rent cap helps landlords with associated costs, they stated there is a negative impact on tenants. They suggested that a reasonable cap (no suggestion as



to what that was) would help protect tenants and that not everyone can manage a sudden increase of 30% or more.

**Do you think a landlord should have to apply to a rental officer to terminate a tenancy if the landlord meets the conditions under section 58 of the Act or should they be able to give the tenant written notice?**

There was one complete response received for this question indicating they believe that landlords should be required to apply to a rental officer to terminate a tenancy. The reason they provided is that they believe that the process ensures fairness and accountability and protects against the misuse of section 58 and also protects tenants from potential wrongful termination if the landlord does not fully meet the required conditions.

Another respondent believes the owner of the property should be able to do with that property as they please.

**The Act requires landlords to provide tenants and former tenants, on request and free of charge, a receipt for payment of any rent, security deposit, pet security deposit, or other amount. Do you think there should be a remedy available to tenants if landlords fail to provide a receipt upon request?**

Three responses were received for this question, and all three responses agree that landlords should provide receipts. Two have identified that there should be a remedy in place available to tenants if they fail to do so. Respondents were concerned that if a private landlord does not provide receipts and fail to report rental income to the Canada Revenue Agency, this could create issues for tenants who need receipts for tax purposes.

One response indicated, however, that there should be a limitation on how many receipts can be reissued.

**In your opinion, does the Act provide sufficient remedies to tenants where a landlord unreasonably withholds consent for an assignment or sublet?**

There were two responses received for this question, and both agree that the Act does provide sufficient remedies. One response noted that there should be clearer guidelines and stronger enforcement mechanisms to ensure that landlords do not unreasonably withhold consent for assigning sublets. While the other believes that it should be the sole decision of the landlord/property owner who they rent to.

**Do you think the process for dealing with abandoned personal property under sections 64 and 65 of the Act is adequate or too onerous for landlords?**



Three responses were received for this question, and the responses were all different. One respondent felt that the process is generally adequate and that there are challenges when tenants delay collecting their belongings, which sometimes requires the use of vacant units for storage. The second stated that sections 64 and 65 seem too onerous and the third stated that the landlord should not be responsible to hold any personal belongings that belong to the tenant.<sup>9</sup>

**In your experience, are landlords and tenants generally aware of notice requirements of the Act?**

The three responses for this question agree that the awareness of the notice requirements varies, with one stating that landlords are usually aware, but tenants are not and that additional education and accessible resources could help improve compliance and reduce disputes. One response stated that it should not be the responsibility of any government body to push this information or assume any of the responsibility that comes with being a landlord (outside of social housing) or a tenant. This person also stated that with technology, anyone in housing should be able to access the Act and clear examples of effective outcomes.

## *Next Steps*

The Department will study the information gathered from the stakeholders that responded to the request for feedback as well as the issues raised by the Rental Officer and consider how this feedback can contribute to improving and updating the Act.

---

<sup>9</sup> Residential Tenancies Act (NWT), ss. 64 Abandoned personal property and s 65 – Sale of unclaimed property.



# Examen de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*

Ce Que Nous Avons Entendu

Gouvernement des  
Territoires du Nord-Ouest





## **TABLE DES MATIÈRES**

<i>Objectif de l'examen de la Loi sur la location des locaux d'habitation</i> .....	4
<i>Ce que nous ont dit les membres de l'Assemblée législative</i> .....	4
<i>Ce que nous avons entendu dans les médias</i> .....	4
<i>Ce que nous avons entendu dans les autres territoires et les provinces</i> .....	5
<i>Ce que nous avons retenu des rapports annuels sur les activités du régisseur</i> .....	6
<i>Lettre aux intervenants</i> .....	10
<i>Ce que nous ont dit les intervenants</i> .....	10
<i>Réponses</i> .....	11
<i>Prochaines étapes</i> .....	15



## *Objectif de l'examen de la Loi sur la location des locaux d'habitation*

Le ministère de la Justice (le « ministère ») s'est engagé à procéder à un examen de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (la Loi) au cours de la 20<sup>e</sup> Assemblée législative, en réponse aux rapports annuels du régisseur et au problème récurrent, signalé par plusieurs sources, de pratique d'activités illégales dans les logements sociaux. Cette loi régit les relations entre les locateurs et les locataires de logements, en définissant et en établissant un équilibre entre les droits et les obligations de chacun. Cet examen permettra de déterminer les aspects efficaces de la loi et ceux à améliorer ou à mettre à jour dans le cadre d'un projet ultérieur.

## *Ce que nous ont dit les membres de l'Assemblée législative*

Les commentaires des membres de l'Assemblée législative portaient principalement sur l'absence de plafonnement des loyers pour protéger les locataires, sur la nécessité de revoir la procédure d'expulsion, ainsi que sur les problèmes de salubrité et de sécurité publique dans les logements locatifs.

Une motion a été déposée le 29 mai 2023, recommandant que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) modifie la Loi afin qu'elle prévoie un plafond d'augmentation des loyers ne dépassant pas la moyenne sur cinq ans de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada ainsi que la possibilité pour les locateurs privés de demander au régisseur des augmentations de loyer supérieures à la moyenne quinquennale de l'IPC.

Les réponses du GTNO à certains problèmes de sécurité soulevés ont été prises en compte dans la *Loi sur la sécurité des collectivités et des quartiers* et dans ses mécanismes pour faciliter l'application de la réglementation relative à l'examen des plaintes.

## *Ce que nous avons entendu dans les médias*

Les médias ont rapporté les débats des députés à l'Assemblée législative. Il a été question de l'état des logements et des dégâts constatés dans les unités locatives, ainsi que des actes criminels et des actes de vandalisme qui ont lieu dans de nombreux immeubles aux TNO. Les médias ont également fait état d'expulsions, de locataires



confrontés à des hausses de loyer, de la création d'une association de locataires, des frais liés aux paiements en ligne et du rapport du régisseur.

## *Ce que nous avons entendu dans les autres territoires et les provinces*

Le ministère a également étudié les rapports d'autres territoires et de provinces et s'est renseigné sur les enjeux et les défis liés aux lois sur la location résidentielle au Canada. Ces cinq provinces et territoires ont fourni des réponses :

1. Île-du-Prince-Édouard
2. Colombie-Britannique
3. Alberta
4. Saskatchewan
5. Yukon

Voici les problèmes communs relevés :

### **1. Clarté et champ d'application de la loi sur la location résidentielle**

Les provinces et les territoires ont du mal à définir clairement quels types de logements sont visés par la loi sur la location résidentielle et lesquels en sont exclus.

### **2. Dépôts de garantie et protections financières**

Abus ou ambiguïtés concernant les dépôts de garantie, les paiements versés avant la location et les fonds non réclamés.

### **3. Obligations de préavis et résiliations de bonne foi**

Les locataires sont souvent expulsés à la suite d'un préavis non conforme ou d'une résiliation de mauvaise foi, et disposent de peu de recours.

### **4. Cession de bail, sous-location et mobilité des locataires**

Les locataires subissent un préjudice financier et logistique lorsque les locateurs refusent sans motif valable les cessions de bail ou les sous-locations.



## **5. Application, voies de recours et pouvoirs administratifs**

La faiblesse des mécanismes d'application limite l'effet dissuasif de la loi sur la location de logements.

## **6. Urgence, sécurité et expulsions accélérées**

Concilier les droits procéduraux des locataires et les risques imminents pour la sécurité.

## **7. Réglementation des loyers et pressions sur la capacité financière**

Des pressions politiques et des pressions du public s'exercent pour lutter contre la hausse rapide des loyers, même si le contrôle total des loyers fait l'objet de controverses.

## **8. Information, formation et normalisation**

Les locataires et les locateurs ont souvent une conception erronée des droits et des obligations prévus par la loi.

## *Ce que nous avons retenu des rapports annuels sur les activités du régisseur*

Nous avons examiné les rapports du régisseur pour les exercices 2019-2020 à 2024-2025. Le dernier rapport a été déposé le 13 juin 2025.

Nous avons constaté la récurrence de certains problèmes pour ces périodes de référence. Ils sont résumés ci-dessous.

### **1. Pouvoir d'annuler des ordonnances antérieures**

La Loi devrait être modifiée afin de permettre au régisseur d'annuler les ordonnances de paiement déjà rendues dans le but de les regrouper, à l'instar du pouvoir exercé par la Cour suprême.



## 2. Articles 58 et 59 – Modalités de résiliation du bail

Les articles 58 et 59 de la Loi devraient être modifiés afin de permettre aux locataires de résilier un bail en adressant un préavis écrit au locataire, conformément aux délais prévus par la Loi, lorsque les conditions spécifiées sont remplies<sup>1</sup>.

## 3. Paragraphe 51(4) – Résiliation par le locateur (logement subventionné)

Le régisseur estime que le paragraphe 51(4) est inutile, redondant et excessif, car il confère des pouvoirs trop étendus aux locataires de logements sociaux subventionnés. Il demande que l'on envisage d'abroger le paragraphe 51(4) de la Loi<sup>23</sup>.

## 4. Recours en cas de résiliation abusive

Le ministère devrait envisager de modifier la Loi afin d'offrir des recours semblables à ceux prévus à l'article 60<sup>4</sup> aux locataires qui subissent un préjudice financier lorsque le locateur résilie leur bail sans respecter les modalités de préavis, conformément aux articles 51, 52 et 54<sup>5</sup>.

## 5. Définition de loyer

Le ministère devrait envisager de modifier la définition du terme « loyer » en supprimant la phrase suivante : « que des charges distinctes soient exigées ou non pour ces services et ces installations, privilèges, commodités ou choses ». Selon le régisseur, cette modification obligerait les locataires qui souhaitent que leurs locataires remboursent les frais de services publics à fixer un loyer qui inclut ces frais ou à stipuler expressément dans le bail que les locataires doivent se charger du paiement des services publics concernés de leur côté.

## 6. Saisies et confiscations illégales

Le GTNO devrait envisager de modifier la Loi afin d'y inclure des mesures correctives en cas de violation des articles 3 et 35<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 58 Résiliation pour vente ou reprise de possession; art. 59 Résiliation pour cause de démolition, de changement de destination ou de réparations.

<sup>3</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, para. 51(4) Résiliation sans avis.

<sup>4</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 60 Réparation.

<sup>5</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 51 Résiliation par le locataire; art. 52 Date d'expiration non stipulée; art. 54 Avis de résiliation anticipée.

<sup>6</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 3 Saisie; art. 35 Interdiction de la saisie.



## **7. Article 91 – Sommaire des infractions**

Le GTNO devrait prévoir dans la Loi la possibilité de remettre des contraventions, assorties d’amendes volontaires minimales pour certaines infractions précises. À l’heure actuelle, il n’existe ni agent chargé de l’application de la Loi ni procédure établie pour tenter des poursuites<sup>7</sup>.

## **8. Cession et sous-location**

Le ministère devrait envisager de modifier la Loi afin de prévoir des recours supplémentaires dans les cas où un locateur refuse sans motif valable de donner son accord à une cession ou à une sous-location.

## **9. Colocataires**

Le régisseur fait remarquer que, puisqu’il est courant dans les collectivités du Nord de sous-louer des chambres à d’autres personnes, il serait bon d’envisager d’inclure certains accords entre locataires dans le champ d’application de la Loi. Pour ce faire, il suffirait de supprimer l’expression « autre qu’un locataire qui occupe le logement locatif » de la définition du terme « locateur ».

## **10. Remise de reçus**

Le GTNO devrait envisager de modifier la Loi afin de prévoir soit un recours pour le locataire en cas de refus du locateur de lui remettre des reçus sur demande, soit l’inscription de cette infraction parmi les infractions punissables en vertu du paragraphe 91(1) de la Loi.

## **11. Logements de transition**

Une définition de l’expression « logement de transition » pourrait être ajoutée à la Loi, accompagnée d’une exemption précise, afin de clarifier la situation pour toutes les parties.

## **12. Article 16 – Taux d’intérêt sur les dépôts**

Le ministère devrait réexaminer la manière dont le taux d’intérêt sur les dépôts de garantie est fixé chaque année afin de garantir que les locataires bénéficient d’un rendement équitable sur leur dépôt.

---

<sup>7</sup> *Loi sur la location des locaux d’habitation (TNO), art. 91* Infractions.



### **13. Paragraphe 86(1) – Dépôt d’une ordonnance**

Modifier le paragraphe 86(1), afin de permettre le dépôt des ordonnances d’expulsion aux fins d’exécution auprès du greffier de la Cour suprême pendant la période d’appel de 14 jours<sup>8</sup>.

### **14. Règlement sur la location des locaux d’habitation – Article 3 – Frais**

À l’heure actuelle, la Loi ne prévoit aucune disposition relative aux frais pour insuffisance de provision. Le régisseur recommande d’ajouter au règlement une disposition permettant de facturer les frais de rétrofacturation pour les chèques sans provision, à hauteur des frais exigés par l’institution financière utilisée par le locateur. Le régisseur recommande de modifier l’article 3 afin de supprimer le montant maximal de 65 \$.

---

<sup>8</sup> *Loi sur la location des locaux d’habitation (TNO)*, para. 86(1) Bref de mise en possession.



## *Lettre aux intervenants*

Le ministère a procédé à un examen des préoccupations soulevées par les médias et les membres de l'Assemblée législative, des recommandations de la Régie du logement et des rapports des provinces et territoires. Cela lui a permis de recueillir des informations et de créer un tableau des points relevés pour appuyer la formulation des questions qui ont ensuite été transmises à des intervenants des Territoires du Nord-Ouest afin de recueillir leurs commentaires.

En octobre et décembre 2025, le ministère a envoyé une lettre contenant 10 questions à 44 intervenants afin de recueillir leurs commentaires. L'objectif était de recueillir des informations auprès des personnes ayant une expérience pratique de l'application actuelle de la Loi.

Les trois intervenants suivants ont répondu à la lettre :

1. Office d'habitation de Hay River
2. Association d'habitation Radilih Koe
3. Office d'habitation de Norman Wells

La Gendarmerie royale du Canada (« GRC ») a également précisé les points suivants au ministère :

- La GRC n'est que très peu concernée par cette Loi.
- Elle n'est pas responsable de l'application de la Loi.
- Les litiges généraux entre locateurs et locataires concernant notamment l'occupation des lieux, l'expulsion, le paiement du loyer, les dépôts de garantie et les animaux de compagnie relèvent du droit civil et ne font pas l'objet d'enquêtes criminelles.
- Les agents de la GRC interviennent suite à des appels concernant des troubles à l'ordre public, entre autres le trafic de drogue, la présence de personnes indésirables et des appels malveillants dans des logements locatifs.
- La présence de membres de la GRC pour maintenir l'ordre lors d'une expulsion ou du retrait d'effets personnels par le locataire reste une pratique courante.
- La GRC, par l'intermédiaire de son service des Enquêtes criminelles, continue de collaborer avec les offices d'habitation et les organisations locales des TNO. Elle répond à leurs demandes d'informations dans le cadre des appels liés à la sécurité publique dans leurs logements locatifs.

## *Ce que nous ont dit les intervenants*

Le présent rapport vise à présenter une synthèse des commentaires, des suggestions et des préoccupations que le ministère a reçus pendant la période de consultation. Il ne contient ni les conclusions ni les recommandations du ministère. Celles-ci seront intégrées à mesure que les décisions relatives à leur application seront prises.



La section « Réponses » ci-dessous contient des informations générales sur les questions soulevées ainsi qu'un résumé des commentaires reçus. Compte tenu du faible nombre de réponses écrites reçues, les réponses ou commentaires ne comportent pas d'éléments permettant d'identifier leur auteur.

Certains intervenants ont répondu de manière plus détaillée que d'autres. Les réponses sont donc regroupées afin de ne fournir aucun élément permettant d'identifier leur auteur.

## *Réponses*

### **Quels sont les trois problèmes les plus courants ou les plus importants que vous rencontrez dans le cadre de cette Loi?**

Les trois intervenants ont donné des réponses différentes à cette question :

- Le manque de connaissances des locataires
- Les droits et obligations des locataires
- Le régisseur n'est pas strictement lié par la Loi
- La Loi devrait être révisée afin d'inclure les non-locataires parmi les plaignants légitimes.
- L'article 46 de la Loi devrait être modifié afin d'inclure tous les biens immobiliers détenus ou gérés par le même locateur.
- Arriérés de loyer
- Perturbations
- Activités illicites

### **Pensez-vous que la procédure de demande d'ordonnance d'expulsion prévue par la Loi est adéquate? Pourquoi?**

L'un des trois intervenants déclare que la procédure de dépôt des ordonnances d'expulsion prévue par la Loi est satisfaisante, car elle offre aux locateurs une procédure claire et structurée à suivre. Un intervenant ne peut pas répondre, car son service ne traite plus les ordonnances d'expulsion, cette fonction ayant été reprise par Habitation TNO. Le troisième intervenant ne donne pas de réponse à cette question.



**Dans l'ensemble, pensez-vous que la Loi encadre bien l'exécution des ordonnances du régisseur?**

Les réponses sont mitigées : un des intervenants indique que la Loi encadre bien l'exécution des ordonnances du régisseur, tandis qu'un autre estime que ce n'est pas le cas.

Le premier indique que la procédure confère une base juridique et apporte de la clarté, mais que des facteurs externes, comme le non-respect des obligations par les locataires ou les ressources limitées de certaines petites collectivités, peuvent entraîner des retards.

Cette préoccupation est partagée par le deuxième intervenant, qui pense que l'on devrait conférer le « pouvoir » de procéder à des expulsions à la GRC. Selon lui, cela rendrait la procédure beaucoup plus sûre et plus rapide, étant donné les retards occasionnés par l'attente de l'intervention d'un shérif dans la collectivité. Il affirme que, dans 85 % des cas, la GRC accompagne le shérif lors des expulsions et que, si la GRC pouvait procéder à l'expulsion sans la présence du shérif, ce serait plus efficace et plus économique.

Le troisième intervenant ne donne pas de réponse à cette question.

**À votre avis, la règle de calcul du montant des cautions pour les animaux de compagnie et des dépôts de garantie prévue par la Loi est-elle juste? Sinon, comment pourrait-on selon vous l'améliorer?**

Deux des intervenants estiment que le montant des cautions pour les animaux de compagnie et des dépôts de garantie devrait être augmenté. Un intervenant précise que le plafond devrait correspondre au double de la valeur marchande du logement loué. Les intervenants indiquent que l'inflation et le coût des matériaux de construction, en particulier dans les collectivités isolées, justifient cette suggestion, tout comme le fait que certains locataires laissent des dégâts et des arriérés de loyer bien supérieurs au montant de leur dépôt de garantie. Ils indiquent que cette situation génère aussi plus de demandes d'intervention du régisseur, et qu'elle augmente la charge administrative et la pression financière des locataires qui ne parviennent pas à recouvrer leurs loyers parce que leurs locataires ne travaillent pas ou disparaissent.

Le troisième intervenant indique que les dépôts de garantie posent des problèmes récurrents, notamment parce que la possibilité de payer ces dépôts en plusieurs versements conduit souvent les locataires à manquer des paiements. Ils suggèrent de revoir les politiques de paiement échelonné ou d'ajouter des modalités plus claires ainsi que des mécanismes d'application plus efficaces afin d'améliorer le respect des obligations sur ce point.



**L'absence de plafond d'augmentation des loyers aux Territoires du Nord-Ouest fait souvent l'objet de controverses. Selon vous, quels en sont les avantages et les inconvénients pour votre collectivité?**

Deux intervenants estiment que l'absence d'un plafond permet aux locateurs d'augmenter les loyers pour faire face à la hausse du coût de la vie dans le Nord.

Selon l'un d'eux, l'instauration d'un plafond exercerait une pression accrue sur le marché immobilier et profiterait aux marchands de sommeil, puisque les locateurs ne pourraient plus percevoir de loyers suffisants pour couvrir leurs frais de propriété.

Le troisième intervenant rapporte que de nombreux locataires ont été scandalisés par une augmentation de loyer de 31 %. Le coût de la vie est déjà élevé dans une collectivité isolée. Beaucoup d'entre eux ont quitté leur logement parce qu'ils ne pouvaient plus faire face à cette hausse. Bien que l'absence de limite d'augmentation des loyers aide les locateurs à faire face aux coûts associés, cet intervenant pense que cela a des répercussions négatives sur les locataires. Il propose d'instaurer un plafond raisonnable (sans préciser quel serait ce plafond) pour protéger les locataires en précisant que tout le monde n'est pas en mesure de faire face à une hausse soudaine de 30 % ou plus de son loyer.

**Pensez-vous qu'un locateur devrait être tenu de présenter une demande de résiliation de bail à un régisseur s'il remplit les conditions prévues à l'article 58 de la Loi, ou devrait-il simplement pouvoir envoyer un préavis écrit au locataire?**

Un seul des intervenants donne une réponse complète à cette question. Il estime que les locateurs devraient être tenus de s'adresser à un régisseur pour résilier un bail. La raison invoquée est que cette procédure garantit selon lui l'équité et la responsabilité, empêche toute utilisation abusive de l'article 58 et protège également les locataires des résiliations de bail abusives dans l'éventualité où le locateur ne remplit pas pleinement les conditions requises.

Un autre intervenant estime que le locateur du bien immobilier devrait pouvoir en disposer comme bon lui semble.

**La Loi oblige les locateurs à fournir aux locataires et aux anciens locataires, sur simple demande et à titre gratuit, un reçu pour tout paiement de loyer, de dépôt de garantie, de caution pour animal de compagnie ou de toute autre somme. Pensez-vous que les locataires devraient disposer d'un recours si les locateurs ne leur remettent pas de reçu lorsqu'ils en font la demande?**

Trois réponses ont été reçues à cette question, et toutes s'accordent à dire que les locateurs devraient fournir des reçus. Deux intervenants estiment que les locataires



devraient effectivement disposer d'un recours si les locateurs ne respectent pas cette obligation. Selon eux, si un locateur privé ne fournit pas de reçus et ne déclare pas ses revenus locatifs à l'Agence du revenu du Canada, cela peut poser des problèmes aux locataires qui ont besoin de ces reçus à des fins fiscales.

Un intervenant indique cependant qu'il faudrait limiter le nombre de réémissions des reçus.

**À votre avis, la Loi prévoit-elle des recours adéquats dans les cas où un locateur refuse sans motif valable de donner son accord à une cession ou à une sous-location?**

Les deux réponses à cette question s'accordent à dire que la Loi prévoit effectivement des recours suffisants. Un intervenant souligne la nécessité de disposer de directives plus claires et de mécanismes d'application plus stricts pour garantir que les locateurs ne refusent pas sans motif valable d'autoriser des cessions de baux ou des sous-locations. L'autre intervenant estime quant à lui que c'est au locateur seul qu'il revient de décider à qui il loue son bien.

**Pensez-vous que la procédure relative aux biens abandonnés prévue aux articles 64 et 65 de la Loi est adéquate, ou au contraire qu'elle est trop contraignante pour les locateurs?**

Nous avons reçu trois réponses à cette question, et elles étaient toutes différentes. Un des intervenants estime que la procédure est globalement satisfaisante, mais que lorsque les locataires tardent à récupérer leurs affaires, c'est compliqué. En effet, cela oblige parfois les locateurs à utiliser des logements vacants comme espace de stockage. Le deuxième intervenant indique que les articles 64 et 65 semblent trop contraignants, et le troisième déclare que le locateur ne devrait pas être tenu de conserver les effets personnels du locataire<sup>9</sup>.

**D'après votre expérience, les locateurs et les locataires connaissent-ils généralement les obligations de préavis prévues par la Loi?**

Sur ce point, les trois intervenants s'accordent à dire que les connaissances sur le sujet varient. L'un d'eux précise que les locateurs sont généralement au courant de ces obligations de préavis, mais que ce n'est pas forcément le cas des locataires, et qu'une sensibilisation accrue ainsi que des ressources accessibles pourraient contribuer à améliorer la conformité et à réduire les différends. Un intervenant juge que la diffusion de ces informations de même que la gestion des responsabilités des locateurs et des locataires ne devraient incomber à aucun organisme public (à

---

<sup>9</sup> *Loi sur la location des locaux d'habitation (TNO)*, art. 64 Biens abandonnés; art. 65 Vente des biens non réclamés.



l'exception de la gestion des logements sociaux). Il déclare également que les moyens technologiques actuels devraient permettre à toute personne impliquée dans une relation locative d'avoir accès à la Loi ainsi qu'à des exemples clairs de résultats concluants.

### *Prochaines étapes*

Le ministère examinera les informations transmises par les intervenants ayant participé à cette consultation, ainsi que les questions soulevées par le régisseur et verra comment ces commentaires peuvent contribuer à améliorer et à actualiser la Loi.