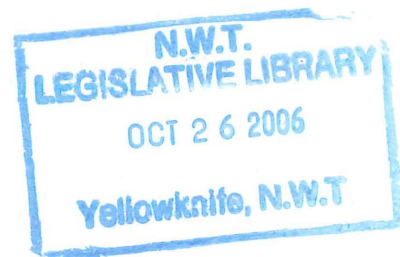




# Annual Report on the Activities of the Rental Office

January 1-December 31, 2005

Submitted by  
Hal Logsdon  
Rental Officer



## **The Residential Tenancies Act**

The Rental Office and the appointment of a Rental Officer came into effect in 1988 with the passage of the *Residential Tenancies Act*. Prior to the passage of the *Residential Tenancies Act* all landlord tenant matters were heard by the Court. The *Residential Tenancies Act* was intended to provide a more expeditious and less formal dispute resolution mechanism for residential landlords and tenants and was part of a general trend across Canada to establish tribunals to deal with residential tenancy matters. The Act gives the Rental Officer specific powers and duties designed to resolve disputes between landlords and tenants who have entered into residential tenancy agreements.

## **The Role of the Rental Office**

- **A Provider of Information to Landlords and Tenants**

The Rental Office is a convenient place for landlords and tenants to obtain information regarding their rights and obligations under the *Residential Tenancies Act*. Many landlord-tenant problems are solved simply by providing landlords and tenants information concerning their respective rights and responsibilities. Many tenants and a surprising number of landlords are unaware of the legislation that governs their relationship. The provision of information is probably the single most important function of the office, often serving to eliminate conflict and problems before they start.

The Rental Office maintains a toll-free telephone number which can be used anywhere in Canada. We receive numerous calls each day seeking information concerning rights and obligations of landlords and tenants and the process for filing applications and resolving disputes.

The Rental Office also provides written information, including a simple to read booklet outlining the major aspects of the *Residential Tenancies Act*, short fact sheets on selected topics and numerous standard forms, including a tenancy agreement. Like the day-to-day inquiries, the written material helps both landlords and tenants acquire an understanding of mutual rights and responsibilities to help to solve problems before they start.

The Department of Justice maintains a website for the Rental Office that contains all of the written material as well as a link to the legislation and a searchable database of Rental Officer decisions.

The Rental Officer is also available to make presentations or participate in forums with tenants, property managers or others involved in residential tenancy matters. We provide these services free of charge in the belief that informed and knowledgeable landlords and tenants are more likely to respect the rights and obligations of each other and less likely to end up in a conflict situation.

- **Dispute Resolution**

Landlords and tenants are encouraged to attempt to resolve disputes themselves. Often, the information provided to the parties regarding their legal rights and obligations helps the parties resolve the dispute but a dispute resolution process is available to both landlords and tenants. The dispute resolution process can be initiated by a landlord or tenant by filing an Application to a Rental Officer.

On the filing of a application, the Rental Officer may investigate to determine the facts related to the dispute. Applications involving the physical condition of premises are often best understood through an inspection of the unit. Similarly, applications involving third parties, such as utility suppliers are often investigated.

Occasionally, the investigation leads to a resolution of the dispute by agreement. For example, a tenant may file an application when a security deposit has not been returned and no statement of the deposit has been provided to the tenant. A brief investigation into the matter may reveal that the landlord was unaware of the new address of the former tenant or of his responsibility to produce a statement. The production of the statement may lead to agreement between the parties and the withdrawal of the application.

Occasionally, the parties will agree to a mediated solution to the problem without recourse to a formal hearing or the issuance of an order. If the parties wish to try to settle the issue by mediation, the Rental Officer will assist them in the resolution of the matter and the preparation of a mediated agreement.

Often, landlords and tenants can not agree or, more often, one of the parties wants a decision which can be enforced, should the other party fail to abide by that decision. In these cases, the Rental Officer will hold a hearing and, after hearing the evidence and testimony of both parties, render a decision. The Rental Officer will issue a written order along with reasons for the decision. Orders by a Rental Officer may be filed in the Territorial Court and are deemed to be an order of that court when filed. Most disputes are settled in this manner as the majority of disputes concern non-payment of rent and an enforceable decision is desired by the applicant.

- **Enforcement of the Act**

The contravention of certain sections of the *Residential Tenancies Act* and certain actions described in the Act are offences. On summary conviction, offenders are liable to a fine. Few choose to ignore the law when informed but occasionally the Rental Officer is required to investigate allegations of contraventions which could lead to charges being laid.

## Rental Office Activities

Mr. Hal Logsdon served as Rental Officer throughout the year. Mr. Logsdon's appointment was renewed for a three year term on April 1, 2003. Ms. Kim Powless continued to serve as the Rental Office Administrator during the year.

More and more landlords and tenants are asking about information on the website. In response, we have added almost all of the written public information available in our office to the site. The tenancy agreement is now available in PDF format and can be completed electronically and printed. There is now a searchable database which allows users to access filed orders. Our *Information for Landlords and Tenants* booklet has also been added to the website as well as the *What You Should Know About....* series of information leaflets.

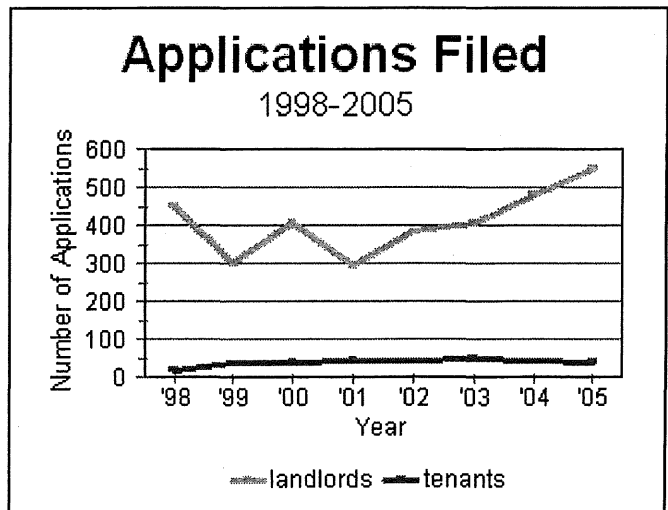
Our toll-free line continues to be the first line of inquiry for most landlords and tenants. We receive numerous calls every day seeking information.

The Government of the NWT is in the process of amending the *Residential Tenancies Act*. In 2005, the Department of Justice published a consultation paper outlining proposed changes to the Act and held numerous stakeholder and public consultations. The Rental Officer has played a key role in recommending many of the proposed changes.

## Trends and Issues

Continuing apartment construction in Yellowknife combined with increasing rents and low interest rates has again raised the vacancy rate in 2005, particularly among larger apartments. Canada Mortgage and Housing Corporation reported an average Yellowknife apartment vacancy rate of 3.3% in October, 2005 up from 3.0% the previous year. Vacancies for larger apartments increased significantly more. The vacancy rate for two bedroom units rose from 1.8% in October, 2004 to 2.4% in October, 2005. The vacancy rate for three bedroom units or larger rose from 1.0% to 6.4% during the same period. Overall, rents continued to increase. The increase for all apartments was 1.7% in 2005 compared to an increase of 1.1% in 2004.

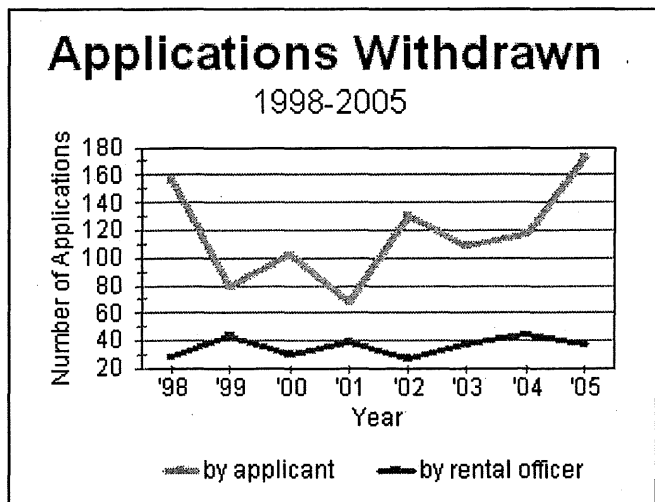
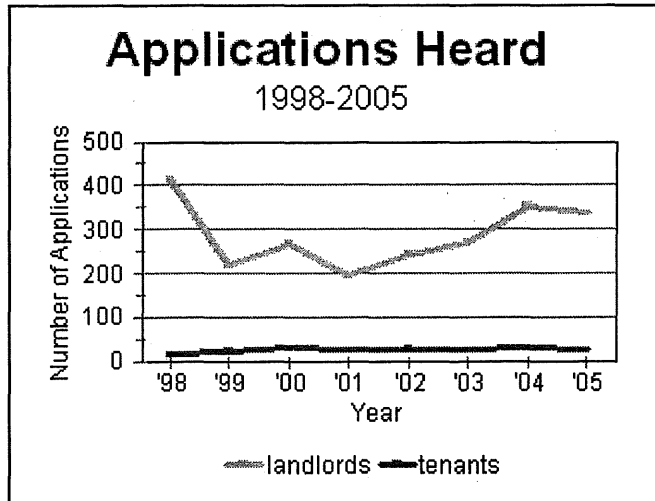
The total number of applications filed increased by 13% in 2005 to 591 while the number of applications heard decreased by 4%. This represents the first decrease in the number of matters heard since 2001. Unlike the decrease in 2001 however, which was caused by a drop in the number of applications filed, the drop in 2005 was due to the large number of applications filed and withdrawn by applicants.



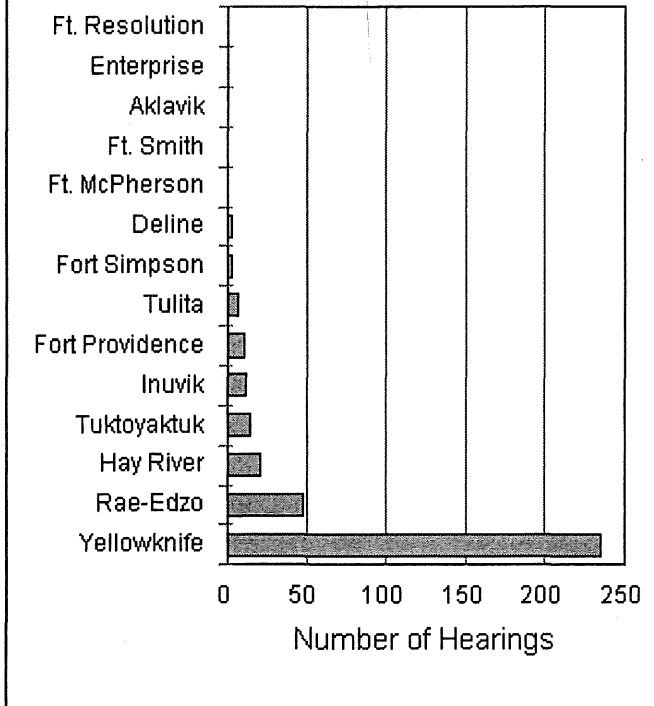
Often, the dispute between parties is resolved to the satisfaction of the applicant before a hearing is held, resulting in the withdrawal of the application by the applicant. In other cases, the application is withdrawn by the Rental Officer because the applicant has failed to serve the application on the respondent. The number of applications withdrawn by applicants increased significantly in 2005 to over 35% of applications filed. Much of the increase was due to the conversion of one apartment complex to condominiums. The landlord filed 37 applications to terminate tenancy agreements due to planned change of use of the premises. Of these applications, only 3 resulted in hearings and the remainder were withdrawn.

Of the 362 hearings held across the Northwest Territories in 2005, 93% were based on applications filed by landlords. Only 7% of the hearings were based on tenant applications. Although landlords file the majority of applications, tenants rely on the Rental Office as a source of information and make good use of the toll-free number to make inquiries. The Rental Office web page has also been significantly expanded and many inquiries are referred to the page for written information.

Yellowknife continues to lead other communities both in terms of applications filed and applications heard. The number of hearings held concerning premises in Yellowknife increased by 14% to 235 in 2005 and amounted to almost 65% of the total hearings held during the year. Yellowknife is the only community where regular hearing dates are set in advance, approximately every three weeks.



## Hearings Held - 2005 By Community

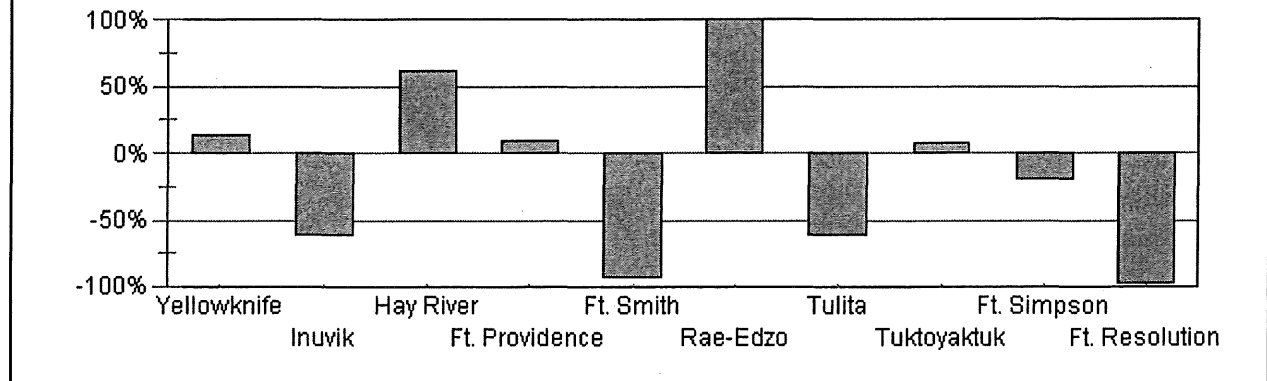


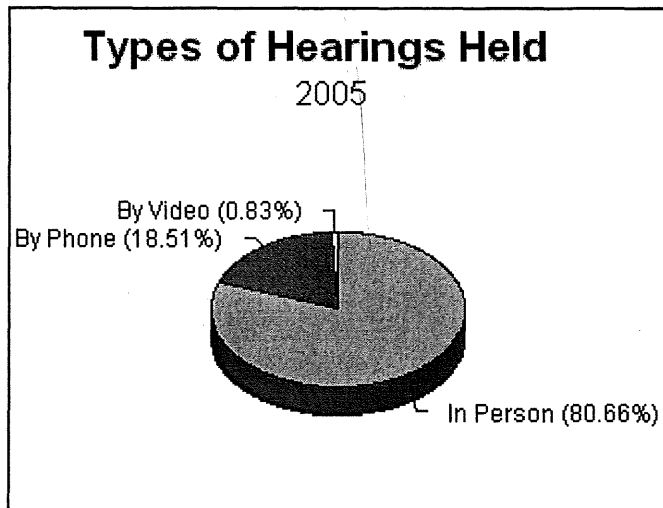
Hearing dates for the remainder of communities are set as required as the number of applications is quite variable. For example, 36 matters were heard in Fort Resolution in 2004 but only one was heard in 2005. The number of hearings held in Inuvik fell from 34 in 2004 to only 13 in 2005. By contrast, matters heard in Rae-Edzo jumped from 24 in 2004 to 48 in 2005.

Of the hearings held, 292 were conducted in person, 67 were conducted by telephone and 3 conducted by videoconference. Telephone hearings continue to be an effective way to hear matters in a timely and cost-effective manner, particularly when only one or two applications are received from a community outside Yellowknife or when the parties reside in different communities. Video-conference hearings are a great improvement over telephone hearings but the number of locations where video facilities exist is still very limited and few GNWT personnel have been adequately trained to use the equipment.

## Number of Hearings

% change between 2004 and 2005



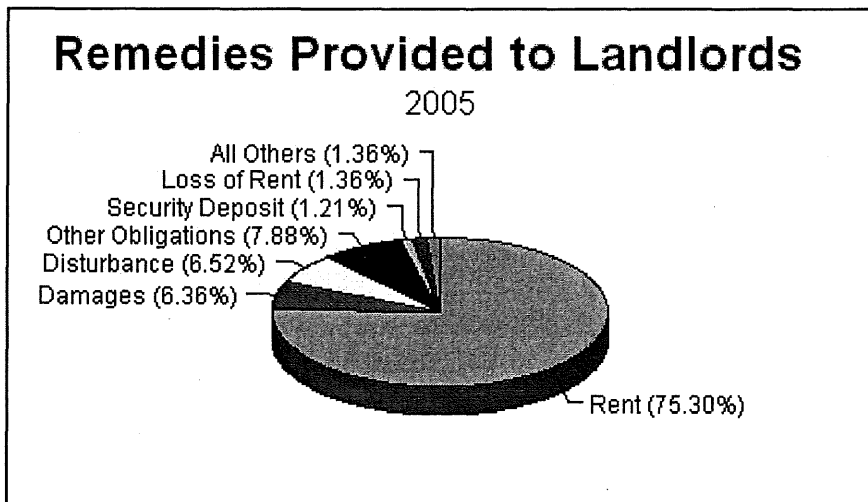


The majority of applications are filed by landlords due to non-payment of rent. Most of these are uncontested by tenants. In cases where arrears are high, the hearing process often proves useful, permitting the landlord and tenant to work out, with the assistance of the Rental Officer, a consent order for the scheduled repayment of the debt. However, where the rent arrears are low and uncontested, the hearing process is usually a routine matter.

The *Residential Tenancies Act* permits a landlord to serve a notice of termination on a tenant when a tenant has repeatedly failed

to pay the rent on the days it is due. Such a notice must be accompanied by an application to a rental officer and if the tenant fails to give up possession, the matter proceeds to a hearing. There is no provision that makes such a notice ineffective on the payment of the arrears or permits the issuance of a termination order without benefit of a hearing, even when the application is undisputed. This provision results in many hearings regarding undisputed rent arrears which are unnecessary. The

hearings involve significant expenditure of public money and process time and do little to serve either landlords or tenants.

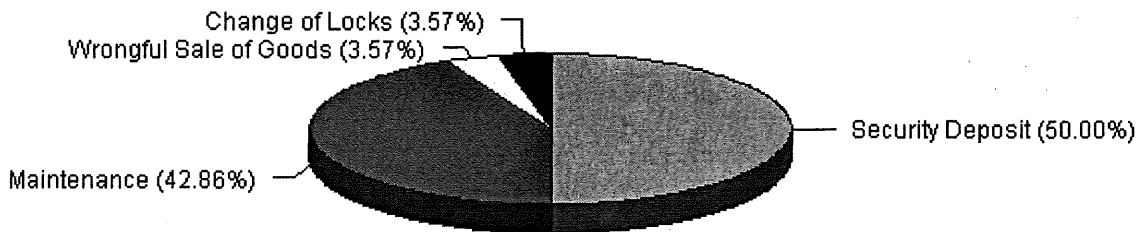


The remedies provided to landlords in 2005 were similar to those granted in the previous year. Not surprisingly, 75% of the orders provided to landlords related to rent.

Remedies provided to tenants in 2005 that were related to the landlord's failure to repair the premises increased significantly in 2005. However, given the small number of tenant applications, just a few additional orders in a particular category will result in a significant shift from the previous year.

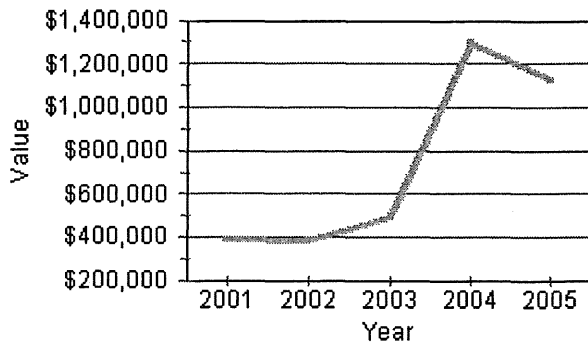
## Remedies Provided to Tenants

2005



## Compensation Ordered

2001-2005

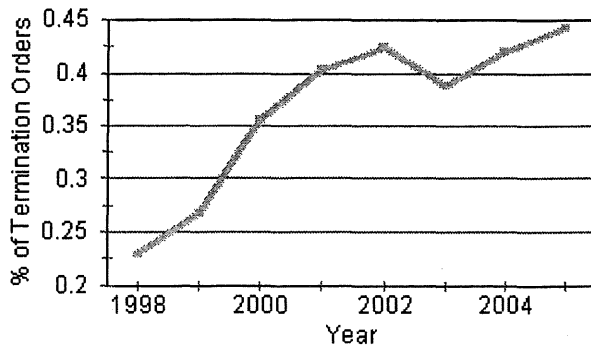


In 2005, 286 orders were issued which required monetary payment to be paid by one party to the other. Both the number and total value of such orders decreased from 2004 levels resulting in a total value of orders of \$1.1M. The average value of these orders remained essentially the same as 2004.

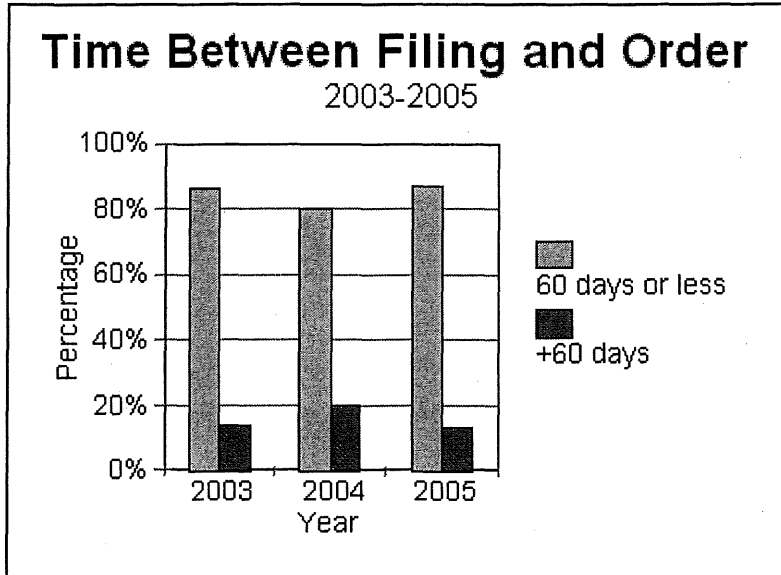
The percentage of terminations ordered increased marginally in 2005. It should be noted however that many of these termination orders were conditional in nature and did not necessarily result in the termination of the tenancy agreement. In many cases involving rent, the order issued will terminate the tenancy agreement unless the tenant pays the rent arrears by a particular date. We have no way of tracking how many orders for termination actually result in a termination of the tenancy agreement but we suspect that most conditional termination orders are satisfied and the tenancy continues.

## Terminations Ordered

As % of Applications Heard







The length of time it takes from when an application is filed to the time it is heard depends on a number of factors, some of which are outside the control of the Rental Office. Users of the services occasionally complain about the length of time it takes to resolve a dispute and we continue to do what we can to make the administration of the process move as rapidly as possible.

For the third consecutive year, we continued to hear 80% or more of all applications within 60 days of filing. 40% of all applications were heard within 30 days.

It has been our experience that where the filed application is not delayed by mail, the applicant serves the respondent quickly, the hearing notices are deliverable and the parties do not seek any postponements, an application will be heard within 4-6 weeks of filing. However any or all of the above factors can delay the process considerably, and occasionally do.

**Statistics for the Year  
January 1, 2005 to December 31, 2005**

**Applications to a Rental Officer  
1998-2005**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Applications Filed</b>	470	339	448	339	426	457	523	591
By Landlords	450	302	409	295	384	409	481	551
By Tenants	20	37	39	44	42	48	42	40
<b>Applications Heard</b>	429	240	295	221	271	296	383	362
From Landlords	413	218	264	195	242	270	353	336
From Tenants	16	22	31	26	29	26	30	26
<b>Applications Withdrawn</b>	184	122	132	106	157	146	161	210
By Applicants	156	79	102	67	130	108	117	172
By Rental Officer	28	43	30	39	27	38	44	38

**Hearings Held, by Community and Type  
2005**

<b>Community</b>	<b>in person</b>	<b>by phone</b>	<b>by video</b>	<b>TOTAL</b>
Yellowknife	235	0	0	235
Inuvik	0	13	0	13
Hay River	3	18	0	21
Fort Providence	8	3	0	11
Fort McPherson	0	1	0	1
Fort Smith	0	1	0	1
Fort Simpson	0	1	3	4
Deline	0	4	0	4
Aklavik	0	1	0	1
Rae-Edzo	46	2	0	48
Tuktoyaktuk	0	14	0	14
Tulita	0	7	0	7
Enterprise	0	1	0	1
Fort Resolution	0	1	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>292</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>362</b>

**Remedies Ordered After a Hearing  
2004-2005**

<b>Landlords</b>	<b>2004</b>	<b>%</b>	<b>2005</b>	<b>%</b>
Rent (Section 41)	545	77%	497	75%
Tenant Damages (Section 42)	47	7%	42	6%
Disturbance (Section 43)	34	5%	43	6%
Other Obligations of Tenant (Section 45)	50	7%	52	8%
Security Deposit (Sections 14 & 18)	16	2%	8	1%
Loss of Future Rent (Section 62)	13	2%	9	1%
Termination for Sale or Change of Use (Section 58 & 59)	0	0%	6	1%
Compensation for Overholding (Section 67)	0	0%	1	0.2%
Termination of Different Types (Section 57)	5	0.4%	1	0.2%
Alteration of locks (section 25)	1	0.1%	0	0%
Entry (section 28)	1	0.1%	0	0%
Refund of rent on sale of premises	0	0%	1	0.2%
<b>Tenants</b>	<b>2004</b>	<b>%</b>		
Security Deposit (Sections 14 & 18)	13	45%	14	50%
Maintenance (Section 30)	5	17%	12	43%
Disturbance (Section 34)	7	24%	0	0%
Vital Services (Section 33)	4	14%	0	0%
Wrongful sale of Personal Property (Section 66)	0	0%	1	4%
Change of locks	0	0%	1	4%

**Terminations Ordered\***  
**1998-2005**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Requested by Tenant	0	1	1	0	1	0	3	2
Requested by Landlord	98	63	104	89	114	115	158	158
As % of Applications Heard	23%	27%	36%	40%	42%	39%	42%	44%

\*includes orders which terminate tenancy agreements only if specific conditions are not met.

**Value of Compensation Ordered**  
**2001-2005**

	2001	2002	2003	2004	2005
Total Orders Granting Monetary Relief	175	203	238	328	286
Total Value of Orders Issued	\$390,358	\$385,242	\$487,768	\$1,298,310	\$1,124,994
Average Value	\$2231	\$1898	\$2049	\$3958	\$3934

**Elapsed Time Between Filing Date and Hearing Date  
Applications Heard During Period  
2001-2005**

	<b>2002</b>	<b>%</b>	<b>2003</b>	<b>%</b>	<b>2004</b>	<b>%</b>	<b>2005</b>	<b>%</b>
0-30 days	82	30.3%	128	43.2%	133	34.7%	146	40.0%
31-60 days	118	43.5%	127	42.9%	173	45.2%	169	46.7%
61-90 days	55	20.3%	15	5.1%	62	16.2%	35	10.0%
91-120 days	12	4.4%	22	7.4%	7	1.8%	3	0.8%
120+ days	4	1.5%	4	1.4%	8	2.1%	9	2.5%

Rapport annuel des activités de la  
Régie du logement

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005

Présenté par  
Hal Logsdon  
Régisseur

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

La Régie du logement et la nomination d'un régisseur sont entrées en vigueur en 1988 avec l'adoption de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. Avant l'adoption de cette loi, toutes les affaires concernant les locateurs et les locataires étaient entendues par le tribunal. La *Loi sur la location des locaux d'habitation* a été promulguée pour accélérer et simplifier le mécanisme de règlement des différends entre les locateurs et les locataires de logements résidentiels, et ce, suivant la tendance générale de création des tribunaux responsables des questions de location résidentielle d'un bout à l'autre du Canada. La Loi accorde au régisseur des pouvoirs et des devoirs spécifiques pour résoudre les différends entre les locateurs et les locataires qui sont liés par des baux.

### **Le rôle de la Régie du logement**

- **Source de renseignements pour les locateurs et les locataires**

La Régie du logement est un endroit pratique où les locateurs et les locataires peuvent se renseigner sur leurs droits et obligations en vertu de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. Plusieurs problèmes entre les locateurs et les locataires sont résolus simplement en les informant de leurs droits et responsabilités respectifs. De nombreux locataires et un nombre surprenant de locateurs ne connaissent pas la loi qui régit leurs relations. Fournir de l'information est probablement la fonction la plus importante de la Régie du logement, puisqu'elle réussit souvent à éviter les conflits et les problèmes avant même qu'ils n'apparaissent.

La Régie du logement a un numéro d'appel sans frais pour tout le Canada. Nous recevons chaque jour de nombreux appels pour de l'information sur les droits et obligations des locateurs et des locataires, de même que sur le processus de dépôt d'une requête et de règlement des différends.

La Régie du logement fournit aussi de la documentation écrite, y compris un livret facile à lire qui résume les principaux aspects de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, de courtes fiches de renseignements sur des sujets choisis et plusieurs formulaires standards, dont un bail. Comme les demandes quotidiennes, le matériel écrit aide autant les locateurs que les locataires à acquérir une compréhension de leurs droits et responsabilités pour les aider à résoudre leurs problèmes avant qu'ils ne s'enveniment.

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

Le régisseur est aussi disponible pour faire des présentations ou participer à des forums avec les locataires, les gestionnaires immobiliers et les autres personnes concernées par les questions de location résidentielle. Nous fournissons ces services gratuitement car nous croyons 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 de se retrouver dans des situations conflictuelles.



- **Règlement des différends**

Les locateurs et les locataires sont incités à tenter de résoudre eux-mêmes leurs différends. Souvent, l'information fournie sur leurs droits et obligations aide les parties à résoudre le différend, mais un processus de règlement des différends est disponible pour les locateurs et les locataires. Ce processus peut être enclenché par un locateur ou un locataire en présentant une demande au régisseur.

Sur dépôt d'une demande, le régisseur peut faire enquête 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 à l'occasion que l'enquête aboutisse à la résolution du différend par un accord. Par exemple, un locataire peut déposer une plainte quand un dépôt n'a pas été remboursé et qu'aucun relevé de compte pour ce dépôt n'a été remis au locataire. Une rapide enquête à ce propos peut révéler que le locateur ne connaissait pas la nouvelle adresse de son ancien locataire ou son obligation de produire un relevé de compte. La production du relevé de compte peut conduire à un accord entre les parties et au retrait de la plainte.

Il arrive également que les parties s'entendent pour obtenir par médiation une solution au problème, sans recourir à une audience formelle ou au prononcé d'une ordonnance. Si les parties désirent tenter de régler la question par la médiation, le régisseur les aidera à résoudre le différend et à préparer l'accord obtenu.

Souvent, les locateurs et les locataires ne parviennent pas à s'entendre ou, plus souvent encore, une des parties veut une décision exécutoire, en cas de non-respect de la décision par l'autre partie. Dans ces cas, le régisseur tiendra une audience et, après avoir entendu la preuve et les témoignages des deux parties, rendra une décision. Le régisseur émettra une ordonnance écrite stipulant les motifs de la décision. Les ordonnances du régisseur peuvent être déposées au Tribunal territorial et dès ce moment sont réputées être une ordonnance de ce tribunal. La plupart des différends sont réglés de cette manière puisqu'en majorité ils concernent le non-paiement du loyer et qu'une décision exécutoire est souhaitée par le demandeur.

- **Exécution de la Loi**

La violation de certains articles de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et certaines actions décrites dans la Loi sont des infractions. Sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, les contrevenants sont passibles d'une amende. Peu de personnes choisissent d'ignorer la loi quand on les en informe, mais à l'occasion, le régisseur doit enquêter des allégations de contravention qui peuvent conduire au dépôt d'une accusation formelle.

- **Activités de la Régie du logement**

Monsieur Hal Logsdon a occupé toute l'année le poste de régisseur; sa nomination avait été renouvelée pour un mandat de trois ans, le 1<sup>er</sup> avril 2003. Madame Kim Powless a continué de servir à titre d'administratrice du bureau de la Régie du Logement pendant l'année.

Comme les locateurs et les locataires sont de plus en plus nombreux à s'informer sur le site Internet, nous y avons ajouté presque tous les documents publics disponibles à notre bureau. Le bail est maintenant disponible en format PDF et peut être rempli électroniquement et imprimé. Il existe aussi une base de données interrogeable qui permet aux usagers de consulter les décisions déposées. Notre livret « *Information for Landlords and Tenants* » a aussi été ajouté au site Internet de même que la série de feuillets d'information « *What You Should Know About...* ».

Notre ligne sans frais reste la première source d'information consultée par les locateurs et les locataires. Nous recevons chaque jour de nombreux appels pour des renseignements.

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a entamé le processus d'amendement de la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. En 2005, le ministère de la Justice a publié un document de consultation dressant les grandes lignes des changements proposés et a organisé de nombreuses consultations des parties intéressées et de la population. La Régie du logement a joué un rôle clé en recommandant plusieurs des changements proposés.

- **Tendances et enjeux**

La construction continue d'appartements à Yellowknife, jumelée à l'augmentation des loyers et aux faibles taux d'intérêt, ont encore fait monter le taux d'inoccupation en 2005, particulièrement dans le secteur des plus grands appartements. La Société canadienne d'hypothèques et de logement rapporte que le taux d'inoccupation moyen des appartements à Yellowknife était de 3,3 % en octobre 2005, en hausse par rapport à 3 % l'année précédente. Le taux d'inoccupation des plus grands appartements s'est accru beaucoup plus. Le taux d'inoccupation pour un logement avec deux chambres à coucher est passé de 1,8 % en octobre 2004 à 2,4 % en octobre 2005. Le taux d'inoccupation des logements avec trois chambres à coucher ou plus est passé de 1,0 % à 6,4 % pendant la même période. Globalement, les loyers ont continué de grimper. L'augmentation pour tous les appartements a été de 1,7 % en 2005, comparativement à une hausse de 1,1 % en 2004.

Le nombre total de demandes déposées s'est accru de 13 % en 2005 (soit 591), tandis que le nombre de demandes entendues a baissé de 4 %. Il s'agit de la première baisse du nombre de causes entendues depuis 2001. Toutefois, contrairement à la baisse de 2001 qui était due à une baisse du nombre de demandes déposées, la baisse de 2005 est due à la grande quantité de demandes déposées qui ont ensuite été retirées par les demandeurs.

Souvent, le différend entre les parties est résolu à la satisfaction du demandeur avant la tenue de l'audience, ce qui entraîne le retrait de la plainte par le demandeur. Dans d'autres cas, la plainte est retirée par le régisseur parce que le demandeur a omis de signifier la demande à la partie défenderesse. Le nombre de demandes retirées par les demandeurs a connu une hausse importante en 2005, soit plus de 35 % des plaintes déposées. Une grande part de l'augmentation est due à la conversion d'un ensemble d'habitation en copropriétés. Le locateur a présenté 37 demandes pour résilier les baux en vue des changements prévus d'utilisation des lieux. De ces demandes, seulement trois causes ont été entendues, les autres ont été retirées.

Des 362 audiences tenues d'un bout à l'autre des Territoires du Nord-Ouest en 2005, 93 % étaient basées sur des demandes déposées par des locateurs. Seulement 7 % des audiences étaient basées sur des demandes déposées par des locataires. Bien que les locateurs aient déposé la majorité des demandes, les locataires se sont fiés à la Régie du logement comme source d'information et ont utilisé judicieusement le numéro sans frais pour faire leurs demandes de renseignements. La page Web de la Régie du logement a été augmentée considérablement et plusieurs demandes de renseignements ont été redirigées vers cette page pour l'information écrite.

Yellowknife continue d'être en tête des communautés à la fois pour le nombre de demandes déposées et de demandes entendues. Le nombre d'audiences concernant des locaux situés à Yellowknife a augmenté de 14 % (à 235) en 2005, soit presque 65 % de l'ensemble des audiences tenues durant l'année. Yellowknife est la seule communauté où les dates des audiences régulières sont fixées d'avance, environ toutes les trois semaines.

Dans les autres communautés, les dates d'audiences sont établies selon les besoins, car le nombre de demandes varie beaucoup. Par exemple, 36 causes ont été entendues à Fort Resolution en 2004, mais une seule en 2005. Le nombre d'audiences tenues à Inuvik est tombé de 34 en 2004 à seulement 13 en 2005. Par contre, les causes entendues à Rae-Edzo sont passées de 24 en 2004 à 48 en 2005.

Sur l'ensemble des audiences, 292 ont été entendues en personne, 67 l'ont été par téléphone et 3 par vidéoconférence. Les audiences par téléphone continuent d'être un moyen efficace d'entendre des causes en temps opportun et de manière efficace, particulièrement quand seulement une ou deux demandes sont reçues d'une communauté à l'extérieur de Yellowknife ou quand les parties résident dans des communautés différentes. Les audiences par vidéoconférence constituent une nette amélioration par rapport aux audiences par téléphone, mais le nombre d'endroits où

des installations de vidéo existant est encore assez limité et peu de personnes travaillant pour le GTNO sont suffisamment formées pour utiliser cet équipement.

La majorité des demandes sont déposées par les locateurs en raison du non-paiement du loyer. La plupart ne sont pas contestées par les locataires. Dans les cas où les montants en souffrance sont élevés, le processus de l'audience s'avère utile car il permet au locateur et au locataire d'établir, avec l'aide du régisseur, une ordonnance sur consentement pour le remboursement à dates fixes de la dette. Toutefois, quand le montant des loyers en retard est peu élevé et non contesté, le processus d'audience est une question de routine.

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* permet au locateur de signifier un avis de fin de bail à un locataire quand celui-ci omet régulièrement de payer son loyer à la date prévue. Un tel avis doit être accompagné d'une demande au régisseur, qui procède à l'audition de l'affaire si le locataire ne quitte pas les lieux. Il n'existe pas de disposition législative qui rende cet avis sans effet à la suite du paiement des arriérés ou qui permette l'émission d'une ordonnance de résiliation sans la tenue d'une audience, même quand la demande n'est pas contestée. Cette situation a pour conséquence que beaucoup d'audiences inutiles sont tenues à propos de retards de loyers non contestés. Ces audiences entraînent des dépenses importantes en termes de temps et d'argent, payées par le trésor public, et ne servent pas à grand-chose tant pour les locateurs que les locataires.

Les réparations accordées aux locateurs en 2005 ont été similaires à celles de l'année précédente. Comme il fallait s'y attendre, 75 % des ordonnances en faveur des locateurs concernaient les loyers.

Les réparations accordées aux locataires concernant l'omission du locateur d'effectuer des réparations dans les locaux ont augmenté de manière significative en 2005. Toutefois, considérant le petit nombre de plaintes des locataires, il suffit de seulement quelques ordonnances de plus dans une catégorie pour que les statistiques montrent un changement important par rapport à l'année précédente.

En 2005, 286 ordonnances ont exigé qu'une partie paie une somme d'argent à l'autre. Le nombre et la valeur totale de ces ordonnances ont diminué par rapport aux données de 2004, pour une valeur totale de 1,1 M\$. La valeur moyenne de ces ordonnances reste essentiellement la même qu'en 2004.

Le pourcentage des résiliations ordonnées a connu une hausse marginale en 2005. Il faut remarquer cependant que plusieurs de ces ordonnances de résiliation étaient de nature conditionnelle et n'ont pas nécessairement abouti à la résiliation du bail. Dans beaucoup de cas de loyers en retard, l'ordonnance émise met fin au bail à moins que le locataire paie les arriérés de loyer à une date précise. Nous n'avons aucun moyen de vérifier combien d'ordonnances de résiliation conduisent réellement à la résiliation des baux, mais nous croyons que la plupart des ordonnances de résiliation conditionnelles résultent en paiement des arriérés et que les baux continuent.

Le temps requis entre le dépôt de la requête et l'audience dépend d'un certain nombre de facteurs, sur lesquels la Régie du logement n'a pas toujours de contrôle. Les utilisateurs des services se plaignent à l'occasion du temps requis pour résoudre un différend et nous nous efforçons d'accélérer l'administration de ce processus autant que faire ce peut.

Pour la troisième année consécutive, nous avons continué d'entendre 80 % ou plus de toutes les demandes dans les 60 jours de leur dépôt; 40 % des demandes ont été entendues dans les 30 jours.

Selon notre expérience, une requête peut être entendue dans les quatre à six semaines du dépôt d'une demande si celui-ci n'est pas retardé par le courrier, si le demandeur signifie rapidement au défendeur, si les avis d'audience sont livrables et si les parties ne demandent pas de remise de l'audience. Toutefois, un ou plusieurs des facteurs mentionnés précédemment peuvent retarder considérablement le processus et parfois le font effectivement.

Statistiques pour l'année  
Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005

Demandes présentées au régisseur  
1998-2005

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Demandes déposées</b>	470	339	448	339	426	457	523	591
Par les locateurs	450	302	409	295	384	409	481	551
Par les locataires	20	37	39	44	42	48	42	40
<b>Demandes entendues</b>	429	240	295	221	271	296	383	362
Des locateurs	413	218	264	195	242	270	353	336
Des locataires	16	22	31	26	29	26	30	26
<b>Demandes retirées</b>	184	122	132	106	157	146	161	210
Par les demandeurs	156	79	102	67	130	108	117	172
Par le régisseur	28	43	30	39	27	38	44	38

**Audiences tenues par communauté et type  
2005**

Communauté	En personne	Par téléphone	Par vidéoconférence	TOTAL
Yellowknife	235	0	0	235
Inuvik	0	13	0	13
Hay River	3	18	0	21
Fort Providence	8	3	0	11
Fort McPherson	0	1	0	1
Fort Smith	0	1	0	1
Fort Simpson	0	1	3	4
Deline	0	4	0	4
Aklavik	0	1	0	1
Rae-Edzo	46	2	0	48
Tuktoyaktuk	0	14	0	14
Tulita	0	7	0	7
Enterprise	0	1	0	1
Fort Resolution	0	1	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>292</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>362</b>

**Réparations accordées après audiences  
2004-2005**

Locateurs	2004	%	2005	%
Loyer (article 41)	545	77 %	497	75 %
Dommages causés par le locataire (article 42)	47	7 %	42	6 %
Dérangement (article 43)	34	5 %	43	6 %
Autres obligations du locataire (article 45)	50	7 %	52	8 %
Dépôt (articles 14 et 18)	16	2 %	8	1 %
Perte de loyer futur (article 62)	13	2 %	9	1 %
Résiliation pour vente ou changement de destination (articles 58 et 59)	0	0 %	6	1 %
Indemnité pour maintien dans les lieux après la fin du bail (article 67)	0	0 %	1	0,2 %
Résiliations de différents types (article 57)	5	0,4 %	1	0,2 %
Modification des serrures (article 25)	1	0,1 %	0	0 %
Entrée (article 27)	1	0,1 %	0	0 %
Remboursement du loyer en cas de vente de l'immeuble	0	0 %	1	0,2 %
Locataires	2004	%	2005	%
Dépôt (articles 14 et 18)	13	45 %	14	50 %
Entretien (article 30)	5	17 %	12	43 %
Dérangement (article 34)	7	24 %	0	0 %
Services essentiels (article 33)	4	14 %	0	0 %
Vente à tort de biens meubles (article 66)	0	0 %	1	4 %
Changement de serrures	0	0 %	1	4 %



**Ordonnances de résiliation\***  
**1998-2005**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Demandées par le locataire	0	1	1	0	1	0	3	2
Demandées par le locateur	98	63	104	89	114	115	158	158
% des demandes entendues	23 %	27 %	36 %	40 %	42 %	39 %	42 %	44 %

\* Comprend les ordonnances de résiliation de bail conditionnelles au non-respect de conditions précises.

**Valeur des indemnisations ordonnées**  
**2001-2005**

	2001	2002	2003	2004	2005
Total des ordonnances accordant une réparation pécuniaire	175	203	238	328	286
Valeur totale des ordonnances émises	390 358 \$	385 242 \$	487 768 \$	1 298 310 \$	1 124 994 \$
Valeur moyenne	2 231 \$	1 898 \$	2 049 \$	3 958 \$	3 934 \$

**Temps écoulé entre la date de dépôt de la demande et la date d'audition**  
**Demandes entendues pendant la période**  
**2002-2005**

	<b>2002</b>	<b>%</b>	<b>2003</b>	<b>%</b>	<b>2004</b>	<b>%</b>	<b>2005</b>	<b>%</b>
0 – 30 jours	82	30,3 %	128	43,2 %	133	34,7 %	146	40,0 %
31 – 60 jours	118	43,5 %	127	42,9 %	173	45,2 %	169	46,7 %
61 – 90 jours	55	20,3 %	15	5,1 %	62	16,2 %	35	10,0 %
91 – 120 jours	12	4,4 %	22	7,4 %	7	1,8 %	3	0,8 %
120+ jours	4	1,5 %	4	1,4 %	8	2,1 %	9	2,5 %