

## CIVIL EMERGENCY MEASURES ACT

## LOI SUR LES MESURES CIVILES D'URGENCE

Pursuant to the *Civil Emergency Measures Act*, the Minister of Community Services orders

Le ministre des Services aux collectivités, conformément à la *Loi sur les mesures civiles d'urgence*, arrête :

**1** The attached *Civil Emergency Measures Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Order* is made.

**1** Est établi l'*Arrêté ministériel sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle dans le cadre des mesures civiles d'urgence (COVID-19)* paraissant en annexe.

Dated at Whitehorse, Yukon, June 11, 2020.

Fait à Whitehorse, au Yukon, le 11 juin 2020.

---

Minister of Community Services

---

Ministre des Services aux collectivités

## CIVIL EMERGENCY MEASURES RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT (COVID-19) ORDER

Whereas a state of emergency throughout the whole of Yukon was declared on March 27, 2020 because of the COVID-19 pandemic;

Whereas subsection 9(1) of the *Civil Emergency Measures Act* provides that I may do all things considered advisable for the purpose of dealing with this emergency;

Whereas the pandemic and the measures taken in response to it may prevent some residential tenants from fulfilling the obligations under their tenancy agreements;

And whereas I consider the following measures advisable for dealing with the emergency;

I hereby order:

### Interpretation

1(1) In this Order

“chief medical officer of health” has the same meaning as in the *Public Health and Safety Act*; « *médecin-hygiéniste en chef* »

“health protection measure”, in relation to an individual at a particular time, means any of the following as it relates to COVID-19:

- (a) a quarantine of the individual under the *Public Health and Safety Act*,
- (b) a restriction on the free movement of the individual that
  - (i) is imposed by a health officer pursuant to an order declaring an area or district to be a quarantine district under the *Public Health and Safety Act*, and
  - (ii) affects the individual’s ability to enter or leave the rental unit in which the individual resides,
- (c) a restriction on the free movement of the individual that
  - (i) is imposed on, or recommended in relation to, the individual (whether or not as a member of a class of individuals) by or under the authority of the chief medical officer of health or the Chief Public Health Officer appointed under the *Public Health Agency of Canada Act* (Canada), other than social distancing, and
  - (ii) affects the individual’s ability to enter or leave the rental unit in which the individual resides,
- (d) a restriction on the free movement of the individual that
  - (i) is imposed on the individual (whether or not as a member of a class of individuals) under the Act, and
  - (ii) affects the individual’s ability to enter or leave the rental unit in which the individual resides,
- (e) hospitalization of the individual for medical investigation, supervision or treatment.  
« *mesure de protection de la santé* »

(2) In this Order, an expression that is defined in the *Residential Landlord and Tenant Act* has the same meaning as in that Act.

### Conflict with provision of Residential Landlord and Tenant Act

2 Where a standard term of a tenancy agreement set out in section 3 conflicts with or is inconsistent with a provision of the *Residential Landlord and Tenant Act*, regulations made under that Act or an agreed-upon term of a tenancy agreement that would otherwise govern the subject-matter of the standard term, the standard term prevails to the extent that the standard term is inconsistent with or conflicts with the provision or agreed-upon term.

### Additional standard terms to address COVID-19

3 In addition to the standard terms prescribed under the *Residential Landlord and Tenant Act*, the following are standard terms of every tenancy agreement to address matters related to COVID-19:

- (a) the tenant must immediately give notice to the landlord
  - (i) if the tenant or a member of the tenant's household becomes subject to a health protection measure, that the individual is subject to a health protection measure and of the date that it is expected that the individual will no longer be subject to the health protection measure, if known, but is not required to specify which health protection measure the individual is subject to, and
  - (ii) if the tenant becomes unable to pay rent because the individual is subject to a health protection measure, that the tenant is unable to pay rent, including the measures that the tenant is taking to access other sources of income and the date on which the tenant expects to be able to pay the rent;
- (b) the tenant must immediately give notice to the landlord of any change to the information referred to in subparagraph (a)(i) or (ii);
- (c) if, after notice has been given under paragraph (a), the individual who is subject to the health protection measure continues to stay in the rental unit, the landlord must not enter the rental unit while the individual referred to in paragraph (a) is subject to the health protection measure unless
  - (i) the landlord has an order of the director authorizing the entry,
  - (ii) the tenant reasonably appears to have abandoned the rental unit, or
  - (iii) an emergency exists and entry is necessary to protect life or property;
- (d) if the tenant has given notice under paragraph (a), the landlord must not give notice to end the tenancy for non-payment of rent or cause under section 51 or 52 of the *Residential Landlord and Tenant Act* if the non-payment of rent or cause is attributable to the individual referred to in paragraph (a) being subject to the health protection measure;
- (e) if the tenant has given notice under subparagraph (a)(ii), payment of the rent described in the notice is deferred until the earlier of
  - (i) the day on which the tenant is able to pay the rent, and
  - (ii) December 31, 2020;
- (f) if the tenant is deferring payment of rent in accordance with paragraph (e) and the day on which the individual referred to in paragraph (a) becomes no longer subject to the health protection measure is part way through a month or other period on which the tenancy is based, the rent of which payment is deferred under paragraph (e) includes the rent that would otherwise be payable for the remainder of that month or other period;

(g) if the tenant has given notice under paragraph (a) and the landlord has given a notice to end the tenancy under Part 3 of the *Residential Landlord and Tenant Act*, any proceeding respecting the notice to end the tenancy and the time for doing any thing with respect to the notice to end the tenancy are suspended until the individual referred to in paragraph (a) is no longer subject to the health protection measure if

(i) in the case of a notice to end the tenancy that is given under section 51 or 52 of that Act, the notice to end the tenancy is given either while the individual referred to in paragraph (a) is subject to the health protection measure, or four days or less before the tenant gives notice under paragraph (a), and

(ii) in any other case, the notice to end the tenancy is given either while the individual referred to in paragraph (a) is subject to the health protection measure, or nine days or less before the tenant gives notice under paragraph (a);

(h) if the tenant has given notice under paragraph (a) and the tenancy would otherwise end while an individual referred to in paragraph (a) is subject to a health protection measure

(i) the tenancy does not end until the day that is the fourth day after the day on which the individual is no longer subject to the health protection measure, and

(ii) the tenant must continue to pay rent on a prorated basis until the day the tenancy ends under subparagraph (i), except that a tenant who is deferring payment of rent in accordance with paragraph (e) may defer payment of rent that is due under this subparagraph in accordance with paragraph (e);

(i) despite the standard term in paragraph (h), the tenant may, at the tenant's discretion, end the tenancy under section 45 or 46 of the *Residential Landlord and Tenant Act*;

(j) the landlord may

(i) require a tenant to provide evidence that is reasonable in the circumstances, at a time that is reasonable in the circumstances, of any matter set out in the notice given to the landlord by the tenant under paragraph (a) or subparagraph (l)(ii), but must not require a tenant to provide a certificate issued by either a medical practitioner or a nurse practitioner, and

(ii) if not satisfied with the evidence provided by the tenant, apply to the director for a determination as to whether a standard term set out in this section is applicable in the circumstances;

(k) the landlord may apply to the director for an exemption from any or all of the standard terms in this section;

(l) despite any standard term set out in this section

(i) the landlord and the tenant may agree to end the tenancy, or

(ii) if the tenant is unable to pay rent because they have experienced a job loss or reduction in income attributable to COVID-19, the tenant may end the tenancy by giving the landlord notice to end the tenancy effective

(A) in the case of a weekly tenancy, on a date that is not earlier than one week after the day on which the landlord receives the notice, and

(B) in any other case, on a date that is not earlier than 30 days after the day on which the landlord receives the notice.

### Other means of giving or serving documents

4(1) In addition to the means of giving or serving any notice or other document set out in section 99 of the *Residential Landlord and Tenant Act*, a notice or document may be given or served under that Act as follows:

- (a) if the person to whom the notice is being given or served is a tenant who has provided the landlord with an email address, the notice or document may be given or served by sending it to that email address;
- (b) if the person to whom the notice is being given or served is a landlord who has provided the tenant with an email address, the notice or document may be given or served by sending the document to that email address.

(2) A notice or document that is given or served in accordance with subsection (1) is deemed to be received on the fifth day after it was sent.

### Payment of rent deferred under *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation*

5(1) If a tenant gave notice under the standard term in paragraph 3(b) of the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation*, payment of the rent deferred under that regulation is deferred until the earlier of

- (a) the day on which the tenant is able to pay the rent; and
- (b) December 31, 2020.

(2) If, on the day that the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation* is repealed, a tenant is deferring payment of rent under that regulation because the tenant experienced a job loss or reduction in income attributable to COVID-19, and the day on which that regulation is repealed is part way through a month or other period on which the tenancy is based, the rent of which payment is deferred under that regulation includes the rent that would otherwise be payable for the remainder of that month or other period.

### Suspension of proceedings under *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation*

6(1) If, on the day the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation* is repealed, a proceeding respecting a notice or application and the time for doing any thing with respect to the notice or application are suspended under paragraph 3(e) of that regulation, the suspension continues in accordance with paragraph 3(g) of this Order if

- (a) the proceeding and time for doing the thing would have been suspended under paragraph 3(g) of this Order if this Order had been in force at the time the suspension commenced; or
- (b) the suspension was triggered because the tenant gave notice under paragraph 3(a) of that regulation and the individual referred to in that notice continues to be subject to the health protection measure.

(2) For the purposes of applying paragraph 3(g) of this Order to a suspension described in paragraph (1)(b), the notice given by the tenant under paragraph 3(a) of the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation* is considered to be a notice given under paragraph 3(a) of this Order.

### Overholding tenant under *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation*

7(1) This section applies to a tenant who, on the day the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation* is repealed, is staying in a rental unit pursuant to paragraph 3(f) of that regulation.

(2) A tenant described in subsection (1) may continue to stay in the rental unit in accordance with paragraph 3(h) of this Order.

(3) For the purposes of applying paragraph 3(h) of this Order to a tenant described in subsection (1), the notice given by the tenant under paragraph 3(a) of the *Residential Landlord and Tenant (COVID-19) Regulation* is considered to be a notice given under paragraph 3(a) of this Order.

**Coming into force**

**8** This Order comes into force on the later of the following days:

- (a) June 25, 2020;
- (b) the day on which it is filed with the registrar of regulations under the *Regulations Act*.

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL SUR LES RAPPORTS ENTRE LOCATEURS ET LOCATAIRES EN MATIÈRE  
RÉSIDENTIELLE DANS LE CADRE DES MESURES CIVILES D'URGENCE (COVID-19)**

Attendu

qu'un état d'urgence a été déclaré dans tout le Yukon le 27 mars 2020 pour faire face à la pandémie de COVID-19;

que le paragraphe 9(1) de la Loi sur les mesures civiles d'urgence me permet de prendre toutes les mesures que j'estime souhaitables pour faire face à l'urgence;

que la pandémie et les mesures prises pour y répondre peuvent empêcher certains locataires de remplir les obligations prévues dans leurs conventions de location;

que j'estime que les mesures suivantes sont souhaitables pour faire face à l'urgence;

En conséquence, j'ordonne :

**Interprétation**

1(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent arrêté.

« médecin-hygiéniste en chef » S'entend au sens de la *Loi sur la santé et la sécurité publiques*. "chief medical officer of health"

« mesure de protection de la santé » À l'égard d'un particulier à un moment précis, s'entend de ce qui suit dans la mesure où cela est lié à la COVID-19 :

- a) la quarantaine du particulier sous le régime de la *Loi sur la santé et la sécurité publiques*;
- b) une restriction à la libre circulation du particulier qui, à la fois :
  - (i) est imposée par un agent de la santé conformément à un arrêté déclarant qu'une région ou un district est un district de quarantaine sous le régime de la *Loi sur la santé et la sécurité publiques*,
  - (ii) a un impact sur la capacité du particulier à pénétrer dans l'unité locative où il réside ou à la quitter;
- c) une restriction à la libre circulation du particulier qui, à la fois :
  - (i) n'est pas de la limitation des contacts sociaux et est imposée au particulier (que ce soit ou non à titre de membre d'une catégorie de particuliers), ou recommandée à son égard, par le médecin-hygiéniste en chef ou l'administrateur en chef de la santé publique, nommé sous le régime de la *Loi sur l'Agence de la santé publique du Canada* (Canada), ou sous l'autorité de l'un ou l'autre;
  - (ii) a un impact sur la capacité du particulier à pénétrer dans l'unité locative où il réside ou à la quitter;
- d) une restriction à la libre circulation du particulier qui, à la fois :
  - (i) est imposée au particulier (que ce soit ou non à titre de membre d'une catégorie de particuliers) en vertu de la Loi,
  - (ii) a un impact sur la capacité du particulier à pénétrer dans l'unité locative où il réside ou à la quitter;

e) l'hospitalisation du particulier à des fins d'enquête médicale, de supervision ou de traitement. "*health protection measure*"

(2) Dans le présent arrêté, les expressions qui sont définies dans la Loi sur les rapports entre locataires et locataires en matière résidentielle s'entendent au sens de cette loi.

### **Conflit avec une disposition de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle***

**2** En cas de conflit ou d'incompatibilité d'une clause type d'une convention de location prévue à l'article 3 avec une disposition de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* ou de ses règlements, ou une clause convenue d'une convention de location qui régirait autrement la question visée par la clause type, la clause type l'emporte sur la disposition ou la clause convenue qui est en conflit ou incompatible.

### **Clauses types supplémentaires pour faire face à la COVID-19**

**3** En plus des clauses types prévues par règlement sous le régime de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, les clauses types suivantes constituent des clauses types de toute convention de location pour régir des questions liées à la COVID-19 :

a) le locataire donne immédiatement avis au locateur de ce qui suit :

(i) si le locataire ou un membre de son ménage devient l'objet d'une mesure de protection de la santé, le fait que le particulier est l'objet d'une mesure de protection de la santé et, si elle est connue, la date à laquelle le particulier devrait normalement ne plus être l'objet de la mesure de protection de la santé, mais il n'est pas tenu de préciser la mesure de protection de la santé dont le particulier est l'objet,

(ii) d'autre part, si le locataire n'est plus en mesure d'acquitter le loyer parce que le particulier est l'objet d'une mesure de protection de la santé, son incapacité d'acquitter le loyer, y compris les mesures qu'il prend pour avoir accès à d'autres sources de revenu et la date à laquelle il prévoit être en mesure d'acquitter le loyer;

b) le locataire donne immédiatement avis au locateur de toute modification des renseignements visés au sous-alinéa a)(i) ou (ii);

c) si, lorsqu'un avis a été donné en vertu de l'alinéa a), le particulier qui est l'objet de la mesure de protection de la santé continue de demeurer dans l'unité locative, il est interdit au locateur de pénétrer dans l'unité locative pendant que le particulier visé à l'alinéa a) est l'objet de la mesure de protection de la santé, sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

(i) le locateur a obtenu un ordre du directeur l'autorisant à entrer,

(ii) il semble raisonnable de croire que le locataire a abandonné l'unité locative,

(iii) il y a urgence et il est nécessaire d'entrer à des fins de protection de la vie ou de la propriété;

d) si le locataire a donné avis en vertu de l'alinéa a), il est interdit au locateur de donner un avis de fin de location pour non-paiement du loyer ou un avis justifié en vertu de l'article 51 ou 52 de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* si le non-paiement du loyer ou la justification est attribuable au fait que le particulier visé à l'alinéa a) est l'objet de la mesure de protection de la santé;

e) si le locataire a donné avis en vertu du sous-alinéa a)(ii), le paiement du loyer précisé dans l'avis est reporté jusqu'à celle des dates suivantes qui est antérieure à l'autre :

(i) la date à laquelle le locataire est en mesure d'acquitter le loyer,



- (ii) le 31 décembre 2020;
- f) si le locataire reporte le paiement du loyer conformément à l'alinéa e) et que la date à laquelle le particulier visé à l'alinéa a) n'est plus l'objet de la mesure de protection de la santé tombe au cours du mois ou de l'autre période sur lequel la location est basée, le loyer dont le paiement est reporté en vertu de l'alinéa e) inclut le loyer qui serait par ailleurs payable pour le reste du mois ou de l'autre période;
- g) si le locataire a donné avis en vertu de l'alinéa a) et que le locateur a donné avis de fin de location en vertu de la partie 3 de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, toute procédure relative à l'avis de fin de location et tout délai pour faire quoi que ce soit relativement à l'avis de fin de location sont suspendus jusqu'à ce que le particulier visé à l'alinéa a) ne soit plus l'objet de la mesure de protection de la santé si :
- (i) dans le cas d'un avis de fin de location donné en vertu de l'article 51 ou 52 de cette loi, il est donné soit pendant que le particulier visé à l'alinéa a) est l'objet de la mesure de protection de la santé, soit quatre jours ou moins avant que le locataire donne avis en vertu de l'alinéa a),
  - (ii) dans les autres cas, l'avis de fin de location est donné soit pendant que le particulier visé à l'alinéa a) est l'objet de la mesure de protection de la santé, soit neuf jours ou moins avant que le locataire donne avis en vertu de l'alinéa a);
- h) si le locataire a donné avis en vertu de l'alinéa a) et que la location prendrait par ailleurs fin pendant que le particulier visé à l'alinéa a) est l'objet d'une mesure de protection de la santé :
- (i) d'une part, la location ne prend fin qu'au quatrième jour suivant la date à laquelle le particulier n'est plus l'objet de la mesure de protection de la santé,
  - (ii) d'autre part, le locataire continue d'acquitter le loyer, calculé au prorata, jusqu'à la date à laquelle prend fin la location selon le sous-alinéa (i), sauf que le locataire qui reporte le paiement du loyer conformément à l'alinéa e) peut reporter le paiement du loyer exigible en vertu du présent sous-alinéa conformément à l'alinéa e);
- i) malgré la clause type prévue à l'alinéa h), le locataire peut, à sa discrétion, mettre fin à la location en vertu de l'article 45 ou 46 de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*;
- j) le locateur peut :
- (i) d'une part, enjoindre au locataire de fournir une preuve raisonnable dans les circonstances, à un moment raisonnable dans les circonstances, de toute question mentionnée dans l'avis qu'a donné le locataire au locateur en vertu de l'alinéa a) ou du sous-alinéa l)(ii), mais ne peut lui enjoindre de fournir un certificat délivré par un médecin ou une infirmière praticienne,
  - (ii) d'autre part, s'il estime que la preuve fournie par le locataire n'est pas convaincante, demander au directeur de déterminer si une clause type prévue au présent article est applicable dans les circonstances;
- k) le locateur peut demander au directeur d'être soustrait à l'application de certaines ou de la totalité des clauses types prévues au présent article;
- l) malgré toute clause type prévue au présent article :
- (i) le propriétaire et le locataire peuvent convenir de mettre fin à la location,
  - (ii) si le locataire n'est pas en mesure d'acquitter le loyer parce qu'il a subi une perte d'emploi ou une

diminution de revenus attribuable à la COVID-19, le locataire peut mettre fin à la location en donnant au locateur un avis de fin de location, laquelle prend effet :

(A) dans le cas d'une location à la semaine, au plus tôt une semaine après la date de réception de l'avis par le locateur,

(B) dans les autres cas, au plus tôt 30 jours après la date de réception de l'avis par le locateur.

### **Autres façons de remettre ou de signifier des documents**

**4(1)** En plus des façons prévues à l'article 99 de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* de remettre ou de signifier les avis ou autres documents, la remise ou la signification d'un avis ou d'un document sous le régime de cette loi peut se faire comme suit :

a) si le destinataire de l'avis ou la signification est un locataire qui a fourni au locateur une adresse de courriel, l'avis ou le document peut être remis ou signifié par envoi à cette adresse de courriel;

b) si le destinataire de l'avis ou la signification est un locateur qui a fourni au locataire une adresse de courriel, l'avis ou le document peut être remis ou signifié par envoi à cette adresse de courriel.

(2) L'avis ou le document remis ou signifié conformément au paragraphe (1) est réputé reçu le cinquième jour suivant son envoi.

### **Paiement de loyer reporté en vertu du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)***

**5(1)** Si le locataire a donné avis en vertu de la clause type prévue à l'alinéa 3b) du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)*, le paiement du loyer reporté en vertu de ce règlement est reporté jusqu'à celle des dates suivantes qui est antérieure à l'autre :

a) la date à laquelle le locataire est en mesure d'acquitter le loyer;

b) le 31 décembre 2020.

(2) Si, à la date d'abrogation du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)*, le locataire reporte déjà le paiement du loyer en vertu de ce règlement parce qu'il a subi une perte d'emploi ou de revenus attribuable à la COVID-19, et que la date d'abrogation de ce règlement tombe au cours du mois ou de l'autre période sur lequel la location est basée, le loyer dont le paiement est reporté en vertu de ce règlement inclut le loyer qui serait par ailleurs exigible pour le reste du mois ou de l'autre période.

### **Suspension de procédure au titre du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)***

**6(1)** Si, à la date d'abrogation du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)*, toute procédure relative à l'avis ou à la demande et tout délai pour faire quoi que ce soit relativement à l'avis ou à la demande sont suspendus en vertu de l'alinéa 3e) de ce règlement, la suspension se poursuit conformément à l'alinéa 3g) du présent arrêté si, selon le cas :

a) la procédure et le délai auraient été suspendus en vertu de l'alinéa 3g) du présent arrêté si le présent arrêté avait été en vigueur au début de la suspension;

b) la suspension a été déclenchée parce que le locataire a donné avis en vertu de l'alinéa 3a) de ce règlement et le particulier visé dans cet avis est toujours l'objet de la mesure de protection de la santé.

(2) Pour l'application de l'alinéa 3g) du présent arrêté à la suspension décrite à l'alinéa (1)b), l'avis qu'a donné le locataire en vertu de l'alinéa 3a) du Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19) est réputé être un avis donné en vertu de l'alinéa 3a) du présent arrêté.

### **Locataire après terme au titre du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)***

7(1) Le présent article s'applique au locataire qui, à la date d'abrogation du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)*, continue de demeurer dans l'unité locative en application de l'alinéa 3f) de ce règlement.

(2) Le locataire décrit au paragraphe (1) peut continuer de demeurer dans l'unité locative conformément à l'alinéa 3h) du présent arrêté.

(3) Pour l'application de l'alinéa 3h) du présent arrêté au locataire décrit au paragraphe (1), l'avis qu'a donné le locataire en vertu de l'alinéa 3a) du *Règlement sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle (COVID-19)* est réputé être un avis donné en vertu de l'alinéa 3a) du présent arrêté.

### **Entrée en vigueur**

8 Le présent arrêté entre en vigueur à celle des dates suivantes qui est postérieure à l'autre :

- a) le 25 juin 2020;
- b) la date de son dépôt auprès du registraire des règlements sous le régime de la Loi sur les règlements.