

Dispositions législatives :

Article 190 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH)

Règles connexes :

Règle 13.15 (Médiation par la Commission : réouverture d'une requête)

Règle 30.1 (Nullité ou annulation d'une ordonnance)

Règles 29.3 - 29.4 (Révision d'une ordonnance : délai imparti pour présenter une demande)

Règlement :

Article 56 du Règlement de l'Ontario 516/06

La LLUH et les règles de pratique de la Commission fixent plusieurs des délais de dépôt des requêtes et d'autres documents auprès de la Commission et de signification de documents à d'autres parties. Le paragraphe 190(1) de la LLUH autorise précisément la Commission à prolonger ou abrégé le délai accordé pour le dépôt d'une requête en vertu : de l'article 126 (requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal), du paragraphe 159(2) (requête visant à déterminer si les motifs du refus d'un locateur de consentir à la cession de l'emplacement d'une maison mobile sont raisonnables), et(ou) l'article 226 (révision d'un ordre d'exécution de travaux du gouvernement). Le paragraphe 190(2) permet à la Commission de prolonger ou d'abrégé le délai d'autres instances conformément aux présentes règles.

15.1 Sous réserve de l'article 56 du Règlement de l'Ontario 516/06, une partie peut présenter une demande de prolongation ou de diminution de délai.

À titre d'exemple, une partie peut déposer une motion en annulation d'une ordonnance ex parte après l'échéance prévue si elle présente une demande de prolongation de délai au moment du dépôt de la motion. En vertu du paragraphe 77(7) de la LLUH, une ordonnance ex parte est suspendue si la Commission reçoit une motion en annulation. Une motion en annulation déposée en retard n'entraînera pas la suspension d'une ordonnance à moins que le membre ne décide de prolonger le délai prescrit pour le dépôt. Il est important de déterminer le plus rapidement possible si la prolongation du délai est accordée.

Si une partie est autorisée par un membre de la Commission à déposer un document avant une date déterminée, elle peut demander une prolongation du délai si elle se rend compte qu'elle aura du mal à respecter ce délai. Dans ce cas, la partie doit présenter sa demande de prolongation de délai dès qu'elle estime que celle-ci sera nécessaire.

Une partie peut demander une diminution du délai imparti pour la signification d'un avis d'audience ou pour d'autres procédures. La Commission n'est toutefois pas autorisée à prolonger ou réduire le délai prévu par les règles (voir l'article 56) dans le cas notamment des avis concernant la résiliation de la location ou la règle de 12 mois relative à l'augmentation légitime du loyer aux termes du paragraphe 119(1) de la LLUH.

Une demande présentée en vertu de la présente règle peut comprendre une demande de prolongation de délai en vue de demander des raisons ou de demander une révision de l'ordonnance (voir le commentaire à la Règle 15.6)

15.2 Une partie qui souhaite qu'un délai soit prolongé ou abrégé doit en faire la demande par écrit et en expliquer les raisons.

Si des documents sont déposés après la date limite prévue, il appartient à la partie présentant la demande d'expliquer par écrit les raisons pour lesquelles un prolongement de délai est nécessaire; ces documents, sauf les demandes présentées en vertu de l'article 126, du paragraphe 159(2) ou de l'article 226 ne seront pas acceptés s'ils ne sont pas accompagnés d'une demande de prolongation de délai par écrit.

15.3 Si une demande de prolongation ou de diminution de délai concerne un document dont une partie a en sa possession, ce document doit être déposé avec la demande.

À titre d'exemple, si une partie dépose une demande de révision d'une ordonnance plus de 30 jours après que l'ordonnance a été rendue, elle doit déposer la demande de prolongation de délai avec la demande de révision. Cela évitera de retarder l'examen du document si la demande de prolongation ou de diminution de délai est accordée.

15.4 Si la Commission a rejeté la demande de prolongation ou de diminution de délai présentée par une partie, aucune demande présentée ultérieurement par cette partie à l'égard de ce délai ne sera examinée.

Si une partie a demandé une prolongation du délai (ou une diminution du délai, le cas échéant) imparti pour une procédure telle que le dépôt d'une motion en annulation, un membre décidera d'accepter la demande ou non. Si la demande est rejetée, cette partie ne pourra déposer une autre demande à l'égard du même recours, même si les raisons invoquées dans la demande ultérieure sont différentes.

15.5 Un membre peut prolonger ou abrégier le délai imparti pour le dépôt d'un document sans avoir obtenu ou examiné les observations d'autres parties à la requête.

Le fait de retarder la décision relative à une demande de prolongation ou de diminution de délai en sollicitant les observations d'autres parties à la requête peut causer du tort à une partie. Dans de nombreux cas, il faudra trancher en ne se fondant que sur les raisons invoquées dans la demande. Cependant, un membre peut solliciter des observations d'autres parties avant de prendre sa décision.

15.6 Lorsqu'il décide de prolonger ou d'abrégier un délai en vertu de la LLUH ou des présentes règles, le membre doit tenir compte des facteurs suivants :

- a) **la durée et la raison du délai;**
- b) **le tort qu'une partie pourrait subir;**
- c) **s'il est possible de réparer le tort éventuel;**
- d) **si la demande est présentée de bonne foi;**
- e) **tout autre facteur pertinent.**

Il appartient à la Commission de prolonger ou d'abrégier un délai prescrit par la LLUH ou par les présentes règles ou de rejeter une demande en ce sens. Dans la plupart des cas, il s'agit d'une demande de prolongation et la durée du délai demandé est très importante, tout comme les raisons invoquées par la partie concernée pour expliquer la nécessité de la prolongation.

Si celle-ci cause peu ou pas de tort aux autres parties, il sera moins important d'examiner soigneusement les raisons et la durée de la prolongation.

Bien que le paragraphe 190(2) de la LLUH autorise la Commission à prolonger ou à abrégier les délais conformément aux présentes règles, les règlements limitent les délais qui peuvent être prolongés en vertu de la LLUH.

Par exemple, une partie peut demander une prolongation du délai imparti pour déposer une demande de révision parce qu'elle a demandé des raisons dans un délai raisonnable et que ces raisons n'ont pas été émises à temps pour que la partie examine ces raisons et dépose une demande de révision de l'ordonnance dans les 30 jours prescrits par la présente règle.

15.7 Un document dont le dépôt est assujéti à la présentation d'une demande de prolongation ou de diminution de délai sera considéré comme n'ayant pas été reçu tant que cette demande n'aura pas été présentée et acceptée.

Si la demande de prolongation ou de diminution de délai est rejetée, le document sera retourné à la partie qui l'a soumis étant donné que ce document ne sera pas considéré comme ayant été accepté par la Commission.

15.8 Si la demande de prolongation ou de diminution de délai est acceptée, le document sera considéré comme ayant été reçu à la date à laquelle la partie l'a déposé.

15.9 Les règles 15.7 et 15.8 ne s'appliquent pas aux demandes présentées en vertu de l'article 126, du paragraphe 159(2) et de l'article 226 de la LLUH.

Une demande de prolongation ou de diminution du délai imparti pour le dépôt d'une requête présentée en vertu de l'article 126 (concernant une augmentation de loyer supérieure au taux légal), du paragraphe 159(2) (visant à déterminer si le refus d'un locateur de consentir à la cession de l'emplacement d'une maison mobile est fondé sur des motifs raisonnables) ou de l'article 226 (concernant la révision d'un ordre d'exécution de travaux) est généralement traitée comme une question préliminaire au moment de l'audience. Pour pouvoir fixer une date d'audience, la demande doit être acceptée.