

Les Lignes directrices d'interprétation visent à aider les parties à comprendre l'interprétation de la loi que fait habituellement la Commission, à guider la conduite des membres de la Commission et à favoriser la cohérence des décisions. Les membres ne sont toutefois pas tenus de suivre ces lignes directrices et peuvent prendre les décisions qu'ils jugent appropriées en se fondant sur les faits présentés.

L'article 184 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») prévoit que la *Loi sur l'exercice des compétences légales* s'applique à toutes les instances devant la Commission; et le pouvoir d'ajourner les audiences se trouve à l'article 21 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* qui prévoit ce qui suit :

Le tribunal peut ajourner l'audience, même à plusieurs reprises, de sa propre initiative ou lorsqu'il est convaincu que l'ajournement est nécessaire à la tenue d'une audience suffisamment approfondie.

Cette ligne directrice indique les situations qui pourraient justifier l'ajournement d'une audience ou la modification de la date d'audience.

Voici les définitions que l'on utilise dans la présente ligne directrice :

La modification de la date d'audience signifie que la nouvelle date doit être fixée par le personnel de la Commission avant la date initialement prévue pour l'audience et qu'elle doit normalement être confirmée au moyen d'un nouvel avis d'audience.

L'ajournement est une décision prise par un membre de la Commission de reporter la tenue ou la fin d'une audience.

Approche générale de la Commission

L'article 183 ordonne à la Commission d'adopter, « pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire. »

Les parties devraient partir du principe que la Commission entendra leurs observations et leurs preuves à la date indiquée sur l'avis d'audience. Cela signifie que les parties devraient être prêtes à présenter leurs preuves, à appeler des témoins et les interroger, et à présenter leur arguments. Habituellement, la Commission rendra sa décision peu après.

Défaut de comparution ou de préparation à une audience

Les parties qui ne se présentent pas à une audience à la date indiquée sur l'avis d'audience prennent des risques considérables. L'article 7 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* confère aux tribunaux le pouvoir de procéder à une audience en l'absence de l'une ou l'autre des parties. Dans des cas exceptionnels, un membre peut exercer sa compétence pour ajourner une affaire sur la motion de la Commission pour déterminer si la partie absente comparaitra à une date ultérieure; les parties ne devraient toutefois pas compter sur une telle décision.

Lorsque le requérant omet de se présenter, en règle générale, le membre procédera à l'audience, ce qui signifie que la demande du requérant sera rejetée à titre de demande abandonnée, que l'intimé soit présent ou non.

Lorsque l'intimé omet de se présenter, en règle générale, le membre procédera à l'audience, et pourrait rendre une décision selon la preuve présentée par le requérant.

Le fait de ne pas se préparer adéquatement à une audience parce qu'on s'attend à ce qu'elle soit ajournée, même si l'autre partie préfère procéder à l'audience, comporte des risques importants. Si le membre décide de procéder à la date prévue initialement, il fondera sa décision uniquement sur les preuves présentées, même si des preuves supplémentaires auraient normalement dues être déposées. Une mauvaise préparation réduit considérablement les chances de prouver sa cause.

Enfin, les seuls recours pour renverser une décision sont l'examen ou la révision de l'ordonnance, la révision judiciaire ou l'appel. Toutefois, on ne peut porter en appel que les décisions portant sur des questions de droit et cette procédure ainsi que la révision judiciaire peuvent se révéler très coûteuses. Il est fortement recommandé de traiter promptement la requête dès le début, plutôt que de tenter de renverser une décision.

MODIFICATION DE LA DATE D'AUDIENCE

Si une partie se rend compte qu'il lui sera difficile d'assister ou de se préparer adéquatement à une audience, elle peut demander que soit établie une date d'audience différente de celle indiquée sur l'avis d'audience. Elle devrait toutefois le faire le plus tôt possible.

En général, la Commission ne modifiera la date d'audience que si la partie qui en fait la demande obtient le consentement de l'autre ou des autres parties (voir Règle 12).

Si c'est le locataire qui demande de fixer une nouvelle date, il doit approcher le représentant du locateur, s'il en a un, ou le locateur directement. S'il y a plusieurs locateurs, il doit obtenir l'accord de chacun d'eux.

Si c'est le locateur qui demande de fixer une nouvelle date, il doit approcher le représentant du locataire, s'il en a un, ou le locataire directement. S'il y a plusieurs locataires, il doit obtenir l'accord de chacun d'eux.

Il importe que les parties réagissent d'une façon raisonnable concernant une demande d'une autre partie de modifier une date d'audience. Toute partie qui refuserait sans motif raisonnable de fixer une nouvelle date d'audience, alors que la demande n'est préjudiciable à aucune des parties, pourrait se voir imposer des frais judiciaires. Bien sûr, la Commission reconnaît qu'un membre devrait tenir compte d'un certain nombre de facteurs avant de prendre une telle décision.

La partie qui demande la révision de la date d'audience devrait envoyer une demande écrite à la Commission, par la poste ou par télécopieur, incluant :

- une confirmation de l'accord de l'autre ou des autres parties;
- ses dates de disponibilité pour une nouvelle audience (sous réserve de la disponibilité d'un membre de la Commission);
- s'il y a lieu, les préférences de l'autre ou des autres parties quant à la date d'audience.

La demande écrite doit parvenir à la Commission au plus tard la veille de la date prévue de l'audience, en matinée. Une copie doit également être envoyée à l'autre ou aux autres parties.

Toutes les parties doivent téléphoner à la Commission au plus tard la veille de la date prévue de l'audience, en après-midi, pour confirmer qu'elle a bien reçu la demande et pour connaître la date, l'endroit et l'heure définitives de l'audience.

Il arrive que dans certains cas exceptionnels, comme le décès d'un membre de la famille proche, une partie puisse être empêchée de suivre les procédures indiquées ci-dessus. Cette dernière devrait alors téléphoner le plus tôt possible à la Commission et informer l'autre ou les autres parties ou leurs représentants de la situation. L'affaire demeurera sur le rôle des audiences à la date prévue, mais le membre sera prévenu et, s'il est convaincu qu'il s'agit bien d'une situation exceptionnelle, il pourra ajourner l'audience en l'absence de la partie.

Une partie visée par l'article 1 du *Code des droits de la personne* peut demander que la date de l'audience soit modifiée dans le cas où la Commission ne serait pas en mesure de répondre aux besoins de cette partie à la date prévue de l'audience. La Commission traitera ces demandes conformément à sa politique en matière de droits de la personne.

Il arrive de temps à autre que la Commission modifie la date de son propre chef. Par exemple, la Commission peut déterminer qu'il est nécessaire de reporter une audience à une autre date afin d'assurer la présence d'un interprète gestuel, si une des parties en fait la demande. Dans ces cas, les parties et leurs représentants en sont avisés.

Lorsqu'une médiation partielle est réalisée

Lorsqu'un médiateur de la Commission aide les parties dans le cadre d'une médiation et que les parties parviennent à un accord partiel, les parties peuvent signer une entente intérimaire.

Les parties à l'entente intérimaire peuvent accepter de reporter l'audience afin qu'un membre se penche sur les questions non résolues. (voir Règle 13.12).

AJOURNEMENTS

Questions de procédure

Si une partie ne peut obtenir le consentement des autres parties pour fixer une autre date avant la date de l'audience, la partie ou son représentant doivent se présenter le jour de l'audience pour demander un ajournement du membre. Une demande d'ajournement sera normalement entendue au début de l'audience prévue.

L'ajournement est une décision qui relève de la procédure. Si la demande est présentée au début de l'audience, le membre ne sera pas saisi de l'affaire et ne sera donc pas tenu de participer à la nouvelle audience. Toutefois, si la demande est faite en cours d'audience, le membre aura été saisi de certaines preuves et devra continuer à entendre l'affaire. Par exemple, le requérant peut apprendre que l'intimé présentera des faits nouveaux et qu'il a besoin du témoignage d'une personne qui n'est pas présente à l'audience pour y répondre. Dans une telle situation, l'audience devra être fixée à une date qui convient au membre.

Respecter les droits des parties

L'article 183 énonce que la Commission doit adopter la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées « une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire ». Il s'agit donc ici de respecter le droit des parties à un règlement rapide sans sacrifier leur droit à une audience équitable. Les facteurs dont le membre doit tenir compte seront différents si les parties s'entendent pour

ajourner l'audience ou si, au contraire, une ou plusieurs parties contestent la demande d'ajournement.

Accord sur l'ajournement

Si les parties s'entendent pour ajourner l'audience, la Commission n'ira habituellement pas à l'encontre de leur décision. L'audience sera reportée à une date fixée par la Commission, mais les parties pourraient avoir l'occasion d'offrir quelques dates préférées.

Dans certains cas, un membre peut juger que les arrangements pris par les parties ne sont pas dans l'intérêt du public. Le membre ne forcera pas les parties à procéder immédiatement, mais il pourrait exiger qu'elles s'entendent sur une date plus rapprochée que celle prévue.

Contestation de la demande d'ajournement

En général, les parties doivent se libérer pour assister aux audiences prévues en prenant les arrangements nécessaires. Un ajournement est accordé à la discrétion du membre qui entend la requête. Toutefois, si les parties ne peuvent assister à une audience prévue et ne peuvent s'entendre sur la nécessité d'ajourner l'audience, le membre doit tenir compte du préjudice que pourrait subir chacune des parties. Le membre doit tenir compte du préjudice que pourrait subir une partie qui doit se présenter à plusieurs reprises sans qu'il y ait une bonne raison pour le justifier. Conformément à ce qui figure ci-dessous, si un membre accorde un ajournement, il pourrait imposer des conditions à l'une ou l'autre des parties pour éliminer le préjudice que pourrait subir l'autre partie en raison de l'ajournement.

Par conséquent, lorsque les parties se présentent devant un membre, ils doivent invoquer des raisons précises pour lesquelles un ajournement leur causerait un préjudice important. Par exemple, un délai pourrait causer un préjudice économique à une partie ou pourrait signifier une occasion manquée. Il pourrait aussi y avoir des circonstances aggravantes, telles qu'un besoin urgent d'effectuer certaines réparations ou que la poursuite de la location pourrait menacer la sécurité d'autres locataires.

Le membre a aussi le droit de tenir compte du comportement de la partie qui s'oppose à l'ajournement. Par exemple, si cette partie est le requérant et qu'elle a attendu à la dernière journée permise par les règles pour signifier la requête, donnant ainsi à l'intimé un minimum de temps pour se préparer, la demande serait vraisemblablement acceptée. De plus, si la partie s'opposant à la demande a fait preuve de mauvaise foi ou a refusé de fournir à l'intimé des renseignements au sujet de l'affaire qui permettraient à l'intimé de se préparer rapidement pour l'audience, ces circonstances pourraient favoriser un ajournement.

Le membre doit tenir compte de l'intérêt du public pour régler l'affaire le plus rapidement possible. Toutefois, l'intérêt du public dans le règlement rapide d'une affaire est plus important pour certains types de requête. Une requête d'expulsion parce que le locataire menace la sécurité du locateur ou d'autres locataires devrait être réglée rapidement, de même qu'une affaire dans le cadre de laquelle le locataire prétend qu'il est harcelé continuellement par le locateur ou son personnel.

Ajournement aux fins de représentation

Conformément à l'article 10 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, toute partie a le droit d'être représentée à l'audience par un avocat ou un représentant. Toutefois, l'invocation du droit de représentation ne garantit pas automatiquement un ajournement. Par conséquent, il incombe aux parties qui reçoivent un avis d'audience et qui désirent être représentées de faire tous les efforts raisonnables pour trouver une personne pour les représenter à la date indiquée sur l'avis d'audience. Pourtant, un court ajournement peut être accordé si la partie a retenu les services d'un représentant mais que ce dernier n'est pas disponible à date d'audience prévue, ou si la partie peut prouver qu'elle a fait des efforts raisonnables pour retenir les services d'un avocat ou d'un représentant avant l'audience, mais qu'elle n'a pas pu en trouver un.

Ajournement pour recevoir une autre demande

Un intimé peut demander un ajournement parce qu'il a déposé ou qu'il déposera sous peu une requête contre le requérant. Un ajournement ne sera alors accordé que si la requête de l'intimé aura une incidence sur celle du requérant.

Ajournement concernant des instances judiciaires

Pour justifier un ajournement, certaines parties peuvent invoquer qu'un tribunal rendra sous peu une décision dans un cas similaire. Ce motif ne justifie normalement pas la prorogation d'une affaire pendant une période prolongée; il est donc préférable de procéder à l'audience.

Ajournement sur consentement des parties aux fins de médiation

Il peut arriver qu'une partie espère régler l'affaire à l'amiable et ait besoin de plus de temps pour discuter des questions en litige avec l'autre partie. Bien que la Commission encourage cette option et offre même souvent des services de médiation, une audience ne devrait pas être ajournée pour cette raison à moins que les deux parties aient donné leur accord.

Ajournement pour se préparer pour une instance

Un intimé peut demander un ajournement parce qu'il ne sait pas à quelles allégations il doit répondre. Il pourrait obtenir gain de cause s'il peut prouver que la requête n'est pas assez claire ou assez détaillée pour lui permettre de déterminer les éléments de preuve qu'il devrait présenter. Le membre devrait évaluer la requête, les documents déposés à l'appui et tout autre renseignement que possède déjà l'intimé.

Une partie peut demander un ajournement pour réunir les preuves dont elle a besoin pour appuyer les principaux faits de l'affaire. Un intimé peut soutenir par exemple avoir reçu la requête trop tard (bien que techniquement dans les délais impartis). Ou encore une partie peut prendre connaissance des preuves qu'entend présenter l'autre partie et vouloir réunir des preuves pour les réfuter.

Ajournement pour se préparer – article 82

Dans le cas d'une requête présentée par un locateur pour le paiement d'un arriéré de loyer (article 87 de la LLUH) ou pour la résiliation d'une location pour un arriéré de loyer (article 59 de la LLUH), l'article 82 autorise le locataire à soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui en vertu de la LLUH. Lorsqu'un locataire soulève une question en vertu de l'article 82 que le locateur ne peut raisonnablement prévoir et ne peut régler à l'audience grâce à une courte suspension, le locateur peut demander d'ajourner l'audience afin d'étudier les allégations du locataire et d'obtenir les preuves pertinentes.

Ajournement pour répondre aux besoins d'une partie

Au début de l'audience, une partie peut demander l'ajournement de l'audience à une date ultérieure parce qu'elle est visée par l'article 1 du *Code des droits de la personne* et que la Commission n'est pas en mesure de répondre à ses besoins à l'audience. Si le membre détermine qu'il n'est pas possible de répondre aux besoins de la partie à l'audience, il peut accorder un ajournement. Pour obtenir un complément d'information sur les pratiques d'accommodement de la Commission, consultez la ligne directrice d'interprétation de la Commission concernant les droits de la personne.

Conditions d'ajournement

Le membre peut décider d'assortir un ajournement de conditions. Voici quelques exemples :

- Il peut accorder l'ajournement à condition que la partie qui en fait la demande divulgue à l'autre partie des renseignements supplémentaires sur sa position ou une copie des preuves qu'elle entend présenter à la reprise de l'audience.
- Le membre pourrait également décider, dans le cas où la requête concerne une demande de paiement, que la partie demandant l'ajournement paie le montant réclamé par le requérant, ou une somme moindre, à titre de cautionnement pour l'exécution de toute ordonnance qui pourrait résulter de la requête ou qui pourrait venir à échéance avant la prochaine audience. (voir l'article 195 de la LLUH et la ligne directrice 3 intitulée « Dépens »).
- Le membre peut également décider d'accorder un ajournement de façon définitive, ce qui veut dire qu'aucun autre ajournement ne sera accordé, à moins de circonstances exceptionnelles ou que l'autre partie accepte une demande d'ajournement subséquente.
- La partie s'opposant à l'ajournement pourrait demander de se faire rembourser par l'autre partie ses dépens et la Commission tiendra compte de tout dépens conformément à la ligne directrice 3 (consulter également le paragraphe 204 (2) de la LLUH).