

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.

La présente ligne directrice vise à aider les parties à comprendre dans quelles circonstances un membre peut : a) exiger qu'un intimé consigne une somme à la Commission; et b) permettre à un locataire de verser la totalité ou une partie de son loyer à la Commission.

Le paragraphe 195 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») prévoit ce qui suit :

Si elle le juge approprié, la Commission peut, sous réserve des règlements :¹

- (a) soit exiger que l'intimé lui consigne une somme précisée dans le délai précisé;
- (b) soit permettre au locataire qui demande par requête une ordonnance prévue à la disposition 1 du paragraphe 29 (1) de lui consigner la totalité ou une partie du loyer de son logement locatif.

L'argent versé à la Commission est détenu dans un compte en fiducie spécial. Une fois sa décision rendue, le membre ordonne le versement de la somme consignée à la partie appropriée.

Exiger la consignation d'une somme à la Commission

Une décision en vertu de l'alinéa 195 (1) (a) serait généralement prise durant l'audience après que les parties aient présenté leurs observations. Puisque la plupart des causes sont entendues sans retard, une ordonnance de consignation serait davantage appropriée dans les cas où il y a un ajournement pour une période prolongée.

¹ Aucun règlement ayant une incidence sur cette disposition n'a été adopté.

Dans certains cas, il arrive que le montant dû augmente durant l'instance. Plus l'ajournement est long, plus le requérant s'expose à des pertes. Le requérant pourrait demander au membre d'ordonner à l'intimé de consigner une somme à la Commission pour le dissuader de prolonger indûment l'instance.

Lorsque le montant demandé dans la requête augmente durant l'instance et que l'intimé souhaite reporter l'affaire, la Commission pourrait exiger que l'intimé lui verse :

- ▶ une partie ou la totalité du montant dû ou du montant demandé et ce, en date du jour de l'audience; ou
- ▶ le montant supplémentaire qui deviendra exigible.

En général, il est préférable d'exiger la consignation à la Commission du montant supplémentaire qui deviendra exigible durant le délai, sinon le droit de contestation de l'intimé pourrait être entravé.

La Commission a également l'option d'exiger qu'une partie paie une somme directement à l'autre partie au lieu de la consigner à la Commission. Toutefois, les conséquences d'omettre de se conformer au paragraphe 195 (4) ne s'appliqueraient pas à cette situation.

Le requérant pourrait vouloir s'assurer qu'il n'aura pas de problème à recouvrer la somme due en vertu de l'ordonnance. Toutefois, toute requête dont l'objet est le paiement d'une somme due peut poser des difficultés de recouvrement pour le requérant. Si des membres exigeaient la consignation de sommes chaque fois qu'un intimé conteste une requête, cela pourrait en dissuader certains d'exercer leur droit légal à un examen du bien-fondé de la requête. Cela donnerait un avantage indu aux parties qui ont le plus grand pouvoir économique ou qui demandent des sommes supérieures à ce qu'elles ont droit. Par conséquent, il ne serait pas approprié que la Commission exige la consignation de sommes pour cette raison.

Règles pour la consignation de sommes et pour les prélèvements sur ces sommes

Conformément au paragraphe 195 (2) de la LLUH, la Commission peut prévoir dans ses règles la marche à suivre pour la consignation de sommes à la Commission et pour les prélèvements sur ces sommes. Les règles pour la consignation de sommes à la Commission et pour les prélèvements sur ces sommes se trouvent dans la Règle 31, Consignation de sommes à la Commission et prélèvements sur ces sommes.

Conséquences de l'omission de verser la somme exigée à la Commission

Les conséquences du refus de verser la somme exigée à la Commission sont énoncées au paragraphe 195 (4) :

Si l'intimé est tenu de lui consigner une somme précisée dans un délai précisé en application de l'alinéa (1) a) et qu'il ne le fait pas, la Commission peut refuser d'examiner ses éléments de preuve et ses observations.

Si le membre juge que les explications fournis par l'intimé ne sont pas raisonnables, il peut procéder à l'audience, mais n'entendre que les preuves et les observations du requérant. L'intimé peut alors assister à l'audience, présenter des arguments procéduraux et contre-interroger les témoins, mais n'a pas le droit de présenter des documents ou des témoignages ni de défendre sa position.

Si l'intimé peut fournir une explication à son manquement, le membre peut procéder à l'audience et permettre à l'intimé de participer.

Permettre la consignation d'une somme à la Commission

La Commission peut permettre à un locataire qui présente une requête axée sur le manquement du locateur à son obligation de réparer en vertu du paragraphe 20 (1) ou de l'article 161, de consigner une partie ou la totalité de son loyer à la Commission. Cette demande peut être présentée lorsque le locataire dépose une requête ou à l'audience. Pour obtenir plus de renseignements, consultez la Règle 31, « Consignation de sommes à la Commission et prélèvements sur ces sommes », et la Ligne directrice 5, « Manquement aux obligations d'entretien ».

Le locataire devra convaincre la Commission que des circonstances spéciales existent qui justifient la consignation du loyer. Des circonstances spéciales pourraient comprendre ce qui suit : le locataire ne sait pas à qui il doit payer le loyer ou ne sait pas comment communiquer avec le locateur; le locateur refuse d'accepter le loyer; la location sera résiliée et le locataire pourrait avoir de la difficulté à mettre l'ordonnance à exécution. Il pourrait aussi y avoir d'autres facteurs ou circonstances à prendre en compte.

Veillez noter qu'en vertu du paragraphe 195 (5) de la LLUH, lorsqu'un locataire peut consigner une somme à la Commission, la consignation est réputée ne pas constituer un défaut de paiement du loyer aux termes de la convention de location ou de la LLUH.