

*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.*

En général, lorsqu'une personne intente une poursuite en justice, elle espère se voir rembourser une partie de ses frais par l'intimé. La Commission est dotée d'un pouvoir discrétionnaire similaire à celui des cours de justice d'ordonner le paiement de dépens. Elle peut ordonner que l'une des parties paie les dépens de l'autre partie ou encore qu'une partie, son représentant ou son avocat rémunéré paie les dépens de la Commission. Toutefois, en usant de son pouvoir d'ordonner le paiement de dépens, la Commission ne veut pas décourager les locateurs et les locataires qui souhaiteraient exercer leurs droits prévus par la loi.

Les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 204 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») prévoient ce qui suit :

- (2) La Commission peut ordonner qu'une partie à la requête paie les dépens d'une autre.
- (3) La Commission peut ordonner que ses dépens dans l'instance soient payés par une partie ou par le représentant ou l'avocat qu'elle paie.
- (4) Le montant qui figure dans l'ordonnance de dépens est calculé conformément aux règles.

La présente ligne directrice décrit les circonstances dans lesquelles il peut être indiqué d'ordonner le paiement de dépens. De façon générale, des dépens peuvent être ordonnés lorsqu'une personne se conduit de façon déraisonnable durant l'instance. Il ne faut pas confondre les dépens et les pénalités administratives. Une pénalité administrative est une mesure qu'utilise la Commission pour encourager l'observation de la LLUH et pour dissuader des locateurs d'entreprendre des activités semblables à l'avenir. Pour de plus amples renseignements sur les pénalités administratives, voir la Ligne directrice 16.

## **OBSERVATIONS SUR LES DÉPENS POUR FRAIS DE REPRÉSENTATION ET LES DÉPENS DE LA COMMISSION**

Avant d'ordonner à une partie de payer les dépens qu'une autre partie a engagés pour se faire représenter ou avant d'ordonner à une partie, à son mandataire ou à son avocat de payer les dépens de la Commission, le membre doit veiller à ce que la personne qui sera touchée par l'ordonnance de dépens ait l'occasion de présenter des observations sur cette question.

Cependant, si une partie ayant reçu un avis d'audience ne se présente pas à l'audience ou que le mandataire ou l'avocat reconnu comme étant le représentant de cette partie ne se présente pas à l'audience, alors le membre peut rendre une ordonnance de dépens sans aviser la personne touchée de son intention de rendre une telle ordonnance si l'absence de cette partie à l'audience a retardé le processus inutilement ou entraîné des coûts indus pour l'autre partie.

## **ORDONNANCES DE PAIEMENT DES DÉPENS D'UNE PARTIE OU DU REPRÉSENTANT QU'ELLE PAIE**

### **Dépens reconnus dans la plupart des cas**

Dans la plupart des cas, la Commission ordonnera uniquement le remboursement des droits de dépôt de la requête. Il ordonnera le paiement de ces droits si la requête est accueillie favorablement et si les mesures de redressement demandées sont accordées, du moins en grande partie. Cela comprend les cas où est rendue une ordonnance par défaut ou une ordonnance relativement à une requête pour laquelle aucun avis n'est exigé (voir les articles 77 et 78 de la LLUH). Lorsque cela est approprié, ce remboursement peut être ordonné sans égard au fait que le requérant en ait fait ou non la demande.

Habituellement, le paiement des droits de dépôt de la requête ne sera pas ordonné dans les situations suivantes :

1. Les requêtes en vue d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal; puisque ce type de requête met habituellement en cause de nombreux intimés, il ne serait pas pratique d'ordonner le remboursement des droits.
2. Les requêtes en expulsion de locataires fondées sur leur propre avis ou convention de résiliation lorsque la requête est déposée avant la date de résiliation.
3. Les requêtes en expulsion non fondées sur un manquement de la part du locataire (p. ex., la requête d'un locateur qui veut résilier la location pour son usage personnel).

## **Autres dépens**

Toute partie souhaitant obtenir le remboursement d'autres frais, outre les droits de dépôt de la requête, devrait être prête à étayer sa demande. L'autre partie pourra également se prononcer sur la question.

Dans la plupart des cas, on ne devrait pas ordonner le paiement des frais de déplacement, de rapports d'experts et autres engagés par la partie qui a eu gain de cause. La même chose vaut pour les honoraires des avocats aux fins de préparation et de participation à l'audience, sauf dans les circonstances spéciales décrites ci-après.

## **Dépens découlant de la conduite déraisonnable d'une partie**

Dans le cas de conduite déraisonnable, le membre peut ordonner à une partie de rembourser, au titre des dépens, les frais de représentation ou de préparation d'une autre partie. On considère qu'une conduite est déraisonnable si elle entraîne des coûts ou des délais indus, comme dans les cas suivants :

1. Présenter une requête ou une motion frivole ou vexatoire
2. Entreprendre une requête ou toute autre procédure en faisant preuve de mauvaise foi
3. Faire des démarches inutiles durant l'instance
4. Omettre de faire les démarches nécessaires, entre autres celles exigées par la LLUH ou les règles
5. Se conduire de façon reprochable durant l'audience ou l'instance
6. Soulever une question sans rapport avec l'objet de l'instance et poursuivre sur cette lancée après avoir été avisé par le membre de sa non-pertinence
7. Demander des ajournements ou des délais sans raison valable
8. Ne pas se préparer suffisamment pour l'audience
9. Manquer de respect envers le membre, la Commission ou le processus judiciaire
10. Ne pas respecter les directives du membre ou perturber le bon déroulement de l'audience
11. Calomnier l'autre partie ou porter atteinte à sa réputation

Voici des exemples de non-respect de la LLUH ou des règles :

- Omettre de se conformer aux règles de procédure ou aux directives, par exemple une ordonnance de signifier des documents à l'autre partie
- Signifier des documents à l'autre partie de manière inappropriée
- Retarder l'audience en omettant de prendre les mesures exigées par les règles

Le montant que le membre ordonne de payer est normalement inférieur aux frais réels engagés, puisque les règles de pratique établiront des montants maximums à cette fin.

En règle générale, seuls les honoraires de l'avocat pour sa participation à l'audience seront remboursés. Dans certains cas toutefois, on peut ordonner le paiement d'un montant additionnel pour compenser le travail préparatoire supplémentaire qu'il a dû faire en raison de la conduite déraisonnable d'une partie.

On ne devrait pas imposer de dépens pour rembourser les honoraires d'un représentant qui ne s'est pas conduit de façon appropriée.

De façon générale, le membre peut refuser d'accorder des dépens pour les honoraires de représentation si, par sa conduite, le représentant démontre une mauvaise compréhension des points suivants :

- la loi, les règlements, les règles de pratique et les lignes directrices
- la position de son client
- le rôle d'un représentant devant une commission quasi judiciaire
- les normes de conduite appropriée à une audience

### **Dépens découlant de la conduite déraisonnable du représentant que la partie paie**

Le membre peut ordonner à une partie de payer les dépens d'une autre partie si son représentant s'est conduit de façon déraisonnable. On considère comme déraisonnable une conduite entraînant des dépenses ou des délais indus et comprenant les situations énumérées dans la section intitulée « Dépens découlant de la conduite déraisonnable d'une partie ». La connaissance inadéquate de la LLUH et de toute autre loi pertinente peut également être considérée comme une conduite déraisonnable.

Outre l'ordonnance de paiement des dépens, la Commission peut exclure d'une audience quiconque se présente en tant que mandataire au nom d'une partie s'il est déterminé que le mandataire n'a pas les compétences requises pour représenter ou conseiller la partie adéquatement ou qu'il ne comprend ni n'assume les fonctions et les responsabilités qui incombent à un représentant et à un conseiller.

### **Cas où des dépens ne devraient pas être accordés**

De façon générale, un membre ne devrait pas accorder le paiement de dépens, quels qu'ils soient, pour rembourser une partie qui ne s'est pas conduite de façon appropriée. Par exemple, si le membre doit accorder un ajournement parce que le requérant n'est pas

suffisamment préparé, il peut décider de ne pas accorder le remboursement de ses dépens. Si les deux parties font preuve d'une conduite déraisonnable, ni l'une ni l'autre ne devrait avoir à payer les dépens de l'autre. Par contre, l'une ou l'autre des parties, ou les deux, peuvent se voir ordonner de payer les dépens de la Commission.

### **Montant des dépens**

La Règle 27 des règles de pratique de la Commission fixe les critères dont les membres se servent pour déterminer le montant des dépens à payer.

## **ORDONNANCES DE PAIEMENT DES DÉPENS DE LA COMMISSION**

La Commission s'attend à ce que les parties et les représentants qu'elles paient fassent preuve de raison dans leur comportement. Cela inclut présenter une requête seulement s'il y a des motifs valables pour l'appuyer. Cela signifie également suivre la procédure et ne pas en abuser, et se comporter d'une manière courtoise et ordonnée à l'audience.

Lorsqu'une partie ou le représentant qu'elle paie se conduit de façon inappropriée ou déraisonnable durant une instance, la Commission peut ordonner à cette partie ou au représentant qu'elle paie de lui verser une somme qui couvrira les frais qu'elle a dû engager en raison de cette inconduite. Si la responsabilité de l'inconduite incombe au représentant que la partie paie, normalement la Commission ordonnera à celui-ci de payer ses dépens.

Conformément à l'article 196 et à la Règle 9, si une partie omet de payer les dépens ordonnés, la Commission peut refuser de recevoir la requête; une suspension de l'audience; un délai avant que l'ordonnance ne soit rendue; ou un refus de donner suite à la requête. Voir la Règle 9 « Refus d'accepter une requête ou d'y donner suite » pour de plus amples détails.

### **Approche générale**

Un membre a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner à une partie ou au représentant qu'elle paie de payer les dépens de la Commission. Il devrait toutefois user de ce pouvoir avec modération. Il n'a jamais été dans l'intention de l'Assemblée législative d'utiliser ce pouvoir pour recouvrer les frais liés aux salaires, à l'administration ou au fonctionnement de la Commission.

Dans les rares cas où une partie ou son représentant se conduit de façon déraisonnable, ce pouvoir permet à la Commission de réaliser deux objectifs :

1. recouvrer une partie des deniers publics qui ont subventionné l'instance,

2. décourager les pratiques et les comportements inappropriés de la part des parties et de leurs représentants.

Une ordonnance de paiement des dépens de la Commission est indiquée dans les cas où les coûts que le public doit assumer relativement à l'instance ont augmenté de façon inacceptable à cause de la conduite déraisonnable d'une partie, de son avocat ou de son représentant, ou d'une omission de sa part.

Les situations pouvant être considérées comme une conduite déraisonnable sont décrites plus haut dans les sections intitulées « Dépens découlant de la conduite déraisonnable d'une partie » et « Dépens découlant de la conduite déraisonnable du représentant qu'une partie paie ».

Une ordonnance de dépens n'est aucunement liée à l'issue de l'affaire. Puisque la raison sous-jacente à une telle ordonnance est d'encourager les parties à se conduire de façon appropriée, il n'est pas inconcevable qu'une partie ayant gain de cause se voit ordonner de payer les dépens de la Commission parce qu'elle a abusé de la procédure ou s'est comportée de façon inappropriée durant l'audience.

Le membre peut ordonner à un représentant ou à un avocat de payer les dépens de la Commission si, selon la prépondérance des probabilités, c'est la conduite du représentant ou de l'avocat qui est en cause et non celle de son client.

### **Ordonnances de dépens d'une partie et ordonnances de dépens de la Commission**

Dans des circonstances exceptionnelles seulement, le membre peut envisager d'ordonner à une partie de payer les honoraires de représentation ou de préparation d'une partie, en plus des dépens de la Commission.

Par exemple :

- Dans les cas où une partie a clairement et sciemment trompé la Commission, par exemple en déposant une requête en paiement d'arriérés gonflés, un faux certificat de signification ou une facture altérée
- Dans les cas où une partie fait preuve de témérité ou d'indifférence par rapport à la véracité de ses éléments de preuve, par exemple en affirmant que l'autre partie n'a pas signifié un document qu'elle sait avoir reçu
- Dans les cas où une partie omet de se conformer aux directives du membre relativement au déroulement ordonné de l'audience
- Dans les cas où l'on peut prouver qu'il y a eu harcèlement pour empêcher le dépôt de la requête ou la présentation de l'argumentation à l'appui de la requête

Habituellement, si c'est la partie qui perd sa cause qui devrait payer des dépens, alors il est approprié de lui faire rembourser les frais de la partie gagnante. Par contre, si c'est la partie qui a gain de cause qui s'est mal conduite, elle devrait payer les dépens de la Commission.