

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.

Même si un locateur prouve le bien-fondé d'une demande d'expulsion d'un locataire, la Commission doit passer en revue et étudier les circonstances de chaque cas pour établir si l'expulsion doit être refusée ou reportée. Dans certains cas, la Commission doit refuser l'expulsion. Ces pouvoirs représentent des « mesures d'allègement pour les cas d'expulsion ».

Dispositions législatives

L'article 83 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») énonce ce qui suit :

- (1) À la suite d'une requête demandant une ordonnance d'expulsion du locataire, la Commission peut, malgré toute autre disposition de la présente loi ou la convention de location :
 - a) soit rejeter la requête, sauf si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que le rejet constituerait une injustice;
 - b) soit ordonner le sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion pour une certaine période.
- (2) En cas d'audience, la Commission ne doit pas accéder à la requête sans avoir examiné les circonstances et la question de savoir si elle devrait exercer les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1).
- (3) Sans préjudice de la portée générale du paragraphe (1), la Commission rejette la requête si elle est convaincue de l'un ou l'autre des faits suivants :

- a) le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la présente loi ou à un engagement essentiel de la convention de location;
- b) le motif de la requête est que le locataire a déposé une plainte auprès d'un office gouvernemental selon laquelle le locateur a enfreint une loi portant sur les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien, ou sur les normes relatives à l'habitation;
- c) le motif de la requête est que le locataire a tenté de faire valoir ses droits reconnus par la loi;
- d) le motif de la requête est que le locataire fait partie d'une association de locataires ou tente de constituer une telle association;
- e) le motif de la requête est que des enfants occupent le logement locatif et ils ne sont pas une cause de surpeuplement.

Principes généraux

La Commission peut à sa discrétion, aux termes du paragraphe 83 (1), rejeter la requête demandant une ordonnance d'expulsion ou ordonner un sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion après avoir tenu compte de toutes les circonstances pertinentes. Ce pouvoir discrétionnaire s'applique pour toute requête demandant une ordonnance d'expulsion d'un locataire. Il ne s'applique pas automatiquement lorsqu'une requête est réglée sans la tenue d'une audience (par exemple dans le cas d'une ordonnance ex parte rendue aux termes du paragraphe 78 (6) de la LLUH) ou lorsqu'une audience est tenue pour un autre motif (par exemple dans le cas d'une audience d'une motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion aux termes du paragraphe 74 (11) de la LLUH). Lorsqu'une audience a lieu concernant une requête en expulsion d'un locataire, y compris une audience à laquelle le locataire n'assiste pas et l'audience d'une requête qui serait normalement réglée par une ordonnance ex parte, mais qui fait l'objet d'une audience (requêtes aux termes des paragraphes 77 (1) ou 78 (1)), la Commission doit, avant d'accéder à la requête, examiner et prendre en considération les circonstances entourant les deux parties pour déterminer s'il convient de reporter l'expulsion ou de refuser de l'accorder. La Commission doit tenir compte des circonstances que le locataire demande ou non de ne pas être expulsé et peut poser des questions au locateur, au locataire ou aux deux afin de mieux comprendre les circonstances.

En outre, le paragraphe 83 (3) prévoit le rejet obligatoire de la requête en expulsion dans certaines situations. Si la Commission conclut que l'un des alinéas a) à e) du paragraphe 83 (3) s'applique, elle est tenue de rejeter la requête en expulsion.

POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE REJETER LA REQUÊTE D'EXPULSION

La Commission doit passer en revue et examiner toutes les circonstances pour établir si elle exercera ou non son pouvoir de refuser l'expulsion. Par exemple :

- dans le cas où la « faute » du locataire est invoquée (par exemple, le locataire a un arriéré de loyer ou a commis un acte illicite), il faut établir si les motifs sont suffisamment graves pour justifier une expulsion;
- dans le cas où le locateur présente des allégations d'ingérence dans la jouissance raisonnable du logement, il faut établir si le refus d'expulser le locataire entraînerait des requêtes présentées par d'autres locataires contre le locateur pour ingérence dans la jouissance raisonnable du logement;
- il faut établir si le refus d'expulser le locataire entraînerait des difficultés financières déraisonnables pour le locateur.

En « [ayant] égard à toutes les circonstances », le membre doit prendre en considération toutes les circonstances pertinentes entourant le locataire et le locateur ainsi que les répercussions sur les autres occupants de l'ensemble d'habitation du report de l'expulsion ou du refus de l'accorder. Par conséquent, si la demande du locataire comprend un motif susceptible de justifier le refus de l'expulsion, le locateur peut expliquer pourquoi un tel refus serait injuste pour lui ou d'autres occupants de l'ensemble d'habitation.

Lorsque la Commission exerce son pouvoir discrétionnaire en refusant d'accorder l'expulsion d'un locataire, elle peut assortir l'ordonnance qu'elle rend à cet effet de conditions auxquelles l'une des parties ou les deux parties doivent se conformer.

Circonstances justifiant le refus discrétionnaire

Dans de nombreuses décisions antérieures, la conduite du locataire a constitué un des facteurs déterminants que l'on a pris en considération. Par exemple :

- Si le locataire avait un arriéré de loyer considérable, mais a récemment fait des paiements supplémentaires afin de rattraper le retard et doit maintenant relativement peu d'argent, le membre peut exercer son pouvoir discrétionnaire en sa faveur.
- Si le locataire a connu des difficultés financières après avoir perdu son emploi et qu'il payait continuellement son loyer en retard, mais qu'il a payé son loyer à temps pendant plusieurs mois après avoir trouvé un autre emploi, on peut refuser l'expulsion malgré l'arriéré de loyer, en raison de la bonne conduite du locataire. En pareil cas, le membre peut ordonner que le locataire paie son loyer à temps au locateur pendant un certain nombre de mois après l'audience.

- Le locataire n'est pas exempté de payer son loyer, même si le locateur dispose de ressources financières plus considérables (par exemple, lorsque le locateur est un organisme public ou une grande société). Voici certains des facteurs susceptibles d'être pris en considération : le motif actuel de l'expulsion est un acte qui a déjà été commis, les répercussions qu'a le locataire sur le locateur ou d'autres locataires, si le locataire a pris des mesures pour réduire ou éliminer le motif de l'expulsion, autres éléments prouvant la bonne foi du locataire ou du locateur.

Il faut également tenir compte des actes ou de la conduite du locateur qui ont mené à l'expulsion. Par exemple, si le locateur a empêché de façon injustifiée le locataire de réparer un dommage causé par un invité ou par un enfant, il est pertinent d'en tenir compte. Si le locateur a pardonné à plusieurs autres locataires une transgression mineure, l'expulsion arbitraire d'un locataire pour la même transgression pourrait être refusée, compte tenu de toutes les autres circonstances.

POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE REPORTER L'EXPULSION

La Commission doit passer en revue et examiner toutes les circonstances pour établir si elle exercera ou non son pouvoir de reporter l'expulsion.

Même si la LLUH ne précise aucun délai à cet égard, les ordonnances de la Commission prévoient généralement qu'un locataire a 11 jours après qu'est rendue une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer et de résiliation de la location pour payer la totalité de l'arriéré et des frais qu'il doit au locateur. Si le locataire n'effectue pas le paiement nécessaire, il peut être expulsé pour défaut de paiement du loyer à compter du 12^e jour après que l'ordonnance a été rendue. Ce délai tient compte de divers facteurs, notamment du temps qu'il faut pour que le locataire reçoive l'ordonnance par la poste et obtienne l'argent à verser au locateur pour le loyer. Par conséquent, il arrive souvent que la Commission, lorsqu'elle décide de reporter l'exécution d'une ordonnance d'expulsion aux termes de l'alinéa 83 (1) b) de la LLUH, prévienne que son ordonnance ne puisse être déposée auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure qu'au plus tôt 12 jours après la date de l'ordonnance.

En général, le membre devrait tenir compte du temps qu'il faudrait habituellement au locateur pour faire exécuter l'ordonnance par le Bureau de l'exécution des actes de procédure.

Même si « toutes les circonstances » ne justifiaient pas le refus de l'expulsion, le membre peut examiner les mêmes questions d'injustice causées aux deux parties et décider s'il doit ou non reporter l'expulsion. L'expulsion peut sembler injuste si aucun autre logement n'est disponible pour le locataire (par exemple, si le locataire habite dans un logement social). Toutefois, le fait que le locateur jouisse d'une meilleure situation financière que le locataire ne peut servir à justifier le refus de l'expulsion. Normalement, le fait que le locataire

manque de ressources pourra permettre de reporter l'expulsion, mais non de la refuser. Cependant, toutes les circonstances doivent être prises en considération.

Les exemples suivants illustrent des situations où l'on pourrait envisager un sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion :

- le locataire soutient que les conditions du marché sont anormalement difficiles et qu'il lui faudra du temps avant de trouver un logement convenable;
- le locataire prouve qu'il souffre de problèmes de santé graves, en raison desquels il lui est difficile de trouver un autre logement, et qu'il n'a personne pour l'aider à en chercher un;
- le locataire a une famille nombreuse et a besoin d'un logement comportant au moins cinq chambres à coucher, similaire au logement qu'il occupe présentement; il y a très peu de logements de ce type sur le marché local et aucun n'est annoncé.

OBLIGATION DE REFUSER L'EXPULSION

Le refus obligatoire de l'expulsion s'applique aux situations qui, selon la LLUH, sont assez graves pour justifier le refus, sans égard à toute autre circonstance.

Si un locataire présente des faits qui pourraient concorder avec ceux qui sont mentionnés au paragraphe 83 (3), le membre doit décider si ce paragraphe s'applique¹. De plus, s'il détermine que le paragraphe (3) s'applique, le membre est tenu de refuser l'expulsion².

Manquement grave aux obligations du locateur

La Commission doit rejeter la demande d'expulsion si le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la LLUH ou la convention de location.

De nombreuses allégations sont liées aux obligations du locateur concernant l'entretien. Lorsque la santé ou la sécurité sont menacées en raison du manque d'entretien, le refus de l'expulsion peut être justifié. Les situations qui empêchent le locataire de jouir pleinement des lieux sont généralement graves, particulièrement si elles touchent la cuisine, la salle de bain ou une chambre à coucher. Le membre doit déterminer si d'autres problèmes de réparation constituent un « manquement grave » aux obligations du locateur et tenir compte des mesures prises par celui-ci pour résoudre le problème. D'autres facteurs

1. Voir Forgie c. Widdicombe Place [2002] O.J. n° 2956 (Cour divisionnaire).

2. Voir Chin c. Hunt (1986), 17 C.A.O. 267 (Cour divisionnaire).

pourraient également être pertinents, comme la durée du manquement ou le niveau de risque auquel sont exposés les locataires³.

Dans les cas liés à l'obligation d'effectuer des réparations, la conduite du locataire peut aussi être prise en considération. Par exemple, le locataire ne s'est peut-être jamais plaint auparavant au locateur d'un problème de réparation qui dure depuis longtemps, parce qu'il ne considérait pas que ce problème était grave. De plus, si le locateur n'était pas au courant du problème, le membre peut décider qu'il ne s'agissait pas d'un manquement grave à une obligation. Par ailleurs, il ne faut pas que le locataire ait contribué au problème, en entravant par exemple les efforts menés par le locateur pour effectuer les réparations nécessaires.

Dans les cas liés à l'obligation d'effectuer des réparations, le membre peut décider de tenir compte de l'âge de l'immeuble et des intentions du locateur en ce qui concerne l'immeuble. Par exemple, si le locateur a l'intention de démolir l'immeuble et qu'il a signifié au locataire un avis de résiliation de la location pour ce motif, le membre prendrait en considération ces facteurs avant de refuser d'accorder l'expulsion⁴.

Le locataire peut, aux termes de la LLUH, alléguer le manquement à une autre obligation du locateur. Par exemple, la LLUH interdit aux locateurs d'entrer illégalement dans un logement ou de harceler un locataire. Le membre doit trancher cette question et, s'il est convaincu que les faits présentés correspondent à un manquement grave à une obligation, il doit refuser l'expulsion. Cependant, on considère généralement que l'obligation de refuser l'expulsion vise des manquements graves existant au moment de l'audience, non des manquements qui se sont produits par le passé et qui ont été réglés⁵.

Si le locataire allègue que la convention de location n'a pas été respectée, il doit présenter des faits démontrant qu'il y a eu un manquement grave lié à une clause importante de la convention de location.

Même si le manquement à une obligation n'est pas grave et que le refus d'expulsion n'est pas obligatoire, le membre peut tout de même tenir compte du manque d'entretien ou du manquement à une autre obligation. Il s'agit là d'une situation d'iniquité dont le membre devra tenir compte lorsqu'il décide de la pertinence d'avoir recours au refus discrétionnaire.

Mesures de représailles de la part du locateur

3. Sage c. Corporation of the County of Wellington (25 avril 2005), n° 1471 du greffe de London (Cour divisionnaire).

4. *Puterbough v. Canada Public Works and Government Services* (decision non publiée de la Cour divisionnaire, 12 février 2007).

5. *Supra*, fn. 4

Le membre doit refuser l'expulsion si les raisons pour lesquelles le locateur a demandé l'expulsion sont décrites dans les alinéas 83 (3) b) à e) (ces alinéas sont cités à la page 1).

Le locataire devrait expliquer quels sont, à son avis, les actes qu'il a posés et qui ont mené le locateur à présenter une requête d'expulsion. Cependant, le locataire a une responsabilité plus importante. Il doit prouver que le motif de la requête du locateur est l'un de ceux mentionnés aux alinéas ci-dessus ⁶. Or, il est difficile de prouver l'état d'esprit d'autrui. Le locateur affirmera, quant à lui, que le motif mentionné dans la requête est le véritable motif de la requête.

Le locataire peut tenter de démontrer que la conduite du locateur constituait une mesure de représailles. Par exemple, le locataire pourrait être capable de prouver que le locateur a expulsé d'autres locataires qui ont fait valoir leurs droits. Le locataire pourrait aussi démontrer que le locateur a ignoré pour d'autres locataires le problème qui fait l'objet de

la demande d'expulsion. La Commission pourrait établir un comportement, mais le locateur pourrait aussi l'expliquer.

Même si le locataire n'arrive pas à convaincre le membre que la requête était une mesure de représailles, et dans ce cas le refus n'est pas obligatoire, les faits à l'appui des allégations du locataire pourraient être pris en considération au moment de décider si l'on devrait avoir recours au pouvoir discrétionnaire de refuser l'expulsion.

Requêtes aux termes de l'article 77

Aux termes du paragraphe 77 (4) de la LLUH, la Commission peut rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire sans qu'un avis soit donné au locataire et sans qu'une audience ait lieu (ex parte), si le locateur a déposé une requête auprès de la Commission aux termes du paragraphe 77 (1), fondée sur une convention conclue entre le locateur et le locataire pour résilier la location ou sur un avis de résiliation donné par le locataire.

Décisions ex parte

Une requête (L3) déposée par un locateur aux termes du paragraphe 77 (1) de la Loi est réglée par une ordonnance ex parte rendue aux termes du paragraphe 77 (4).

Le locataire peut présenter aux termes du paragraphe 77 (6) une motion en annulation de l'ordonnance ex parte. La Commission tient alors une audience pour examiner la motion du locataire. Étant donné que l'audience visant cette motion ne résulte pas d'une requête demandant une ordonnance d'expulsion du locataire, le paragraphe 83 (1) ne s'applique pas. Plutôt, la Commission exerce un pouvoir discrétionnaire semblable aux termes du paragraphe 77 (8), qui prévoit ce qui suit :

6. MacNeil et al. c. 976445 Ontario Ltd. (6 juin 2005), n° 04-1465 du greffe de London (Cour divisionnaire).

Si l'intimé présente une motion en vertu du paragraphe (6), la Commission rend l'une ou l'autre des ordonnances suivantes après avoir tenu une audience :

- (a) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (4), si :
 - (i) d'une part, le locateur et le locataire n'ont pas conclu de convention de résiliation de la location,
 - (ii) d'autre part, le locataire n'a pas donné d'avis de résiliation de la location au locateur;
- (b) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (4), si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation ne constituerait pas une injustice;
- (c) une ordonnance, qui prend effet dès son prononcé ou à la date future qu'elle précise, annulant la suspension de celle prévue au paragraphe (4).

En ayant égard à toutes les circonstances aux termes de l'alinéa 77 (8) b), la Commission doit examiner les circonstances liées à la conclusion de la convention de résiliation de la location et à la période ultérieure ou les circonstances survenues après que l'avis de résiliation a été donné au locateur par le locataire.

Décisions rendues par suite d'une audience

Dans les cas où la requête présentée aux termes du paragraphe 77 (1) fait l'objet d'une audience, et n'est donc pas décidée ex parte, le paragraphe 83 (2) prévoit que la Commission ne doit pas accéder à la requête sans avoir examiné les circonstances et la question de savoir si elle devrait exercer les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1).

En ce qui concerne l'exercice du pouvoir discrétionnaire aux termes de l'article 83, le membre qui entend une requête présentée en vertu du paragraphe 77 (1) examine les circonstances liées à la conclusion de la convention de résiliation de la location et à la période ultérieure ou les circonstances survenues après que l'avis de résiliation a été donné.

Requêtes en vertu de l'article 78

Aux termes des paragraphes 78 (6) et (7) de la LLUH, la Commission peut rendre, sans tenir d'audience (ex parte), une ordonnance d'expulsion du locataire et de paiement de l'arriéré de loyer si le locateur a présenté une requête à la Commission aux termes du paragraphe 78 (1).

Décisions ex parte

Une requête (L4) déposée par un locateur aux termes du paragraphe 78 (1) de la Loi est réglée par une ordonnance ex parte rendue aux termes des paragraphes 78 (6) et (7).

Le locataire peut présenter une motion aux termes du paragraphe 78 (9) en annulation de l'ordonnance ex parte rendue aux termes des paragraphes 78 (6) et (7). La Commission tient alors une audience pour examiner la motion du locataire. Étant donné que l'audience visant cette motion ne résulte pas d'une requête demandant une ordonnance d'expulsion du locataire, le paragraphe 83 (1) ne s'applique pas. Plutôt, la Commission exerce un pouvoir discrétionnaire semblable aux termes des alinéas 78 (11) b) et c).

Aux termes de l'alinéa 78 (11) b), la Commission peut rendre une ordonnance annulant l'ordonnance ex parte si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation de l'ordonnance ne constituerait pas une injustice.

Cette disposition confère au membre le pouvoir discrétionnaire de ne pas résilier la location et expulser le locataire en annulant l'ordonnance ex parte, en dépit du fait que le locataire n'a pas respecté une condition prévue dans l'ordonnance conditionnelle ou le règlement obtenu par la médiation.

Pour appliquer cette disposition, le membre doit tenir compte de ce qui suit :

- Les circonstances qui sont survenues après la date du règlement obtenu par la médiation ou de l'ordonnance conditionnelle et en raison desquelles la partie n'a pu respecter les conditions du règlement ou de l'ordonnance. (Les circonstances survenues avant que l'ordonnance conditionnelle ait été rendue ou que le règlement obtenu par la médiation ait été signé devraient avoir été prises en considération au moment où l'ordonnance conditionnelle a été rendue ou au moment où le règlement obtenu par la médiation a été signé relativement à la requête antérieure.)
- Les circonstances entourant le locateur et le locataire ainsi que les répercussions sur d'autres occupants de l'ensemble d'habitation du report de l'expulsion ou du refus de l'accorder.

Il importe également de noter que l'annulation de l'ordonnance ex parte a pour effet de maintenir en vigueur le règlement obtenu par la médiation ou l'ordonnance conditionnelle rendue par suite de la requête originale. Dans certains cas, il pourrait être impossible pour le locataire de respecter le reste des conditions prévues dans le règlement obtenu par la médiation ou l'ordonnance conditionnelle (p. ex. la date limite des paiements est passée), ou les parties sont prêtes à consentir à de nouvelles conditions.

La question peut être réglée de l'une des façons suivantes :

- Les parties peuvent consentir à être liées par un nouveau règlement obtenu par la médiation comprenant de nouvelles conditions et accepter que l'ordonnance ex parte soit annulée par une ordonnance indiquant que la requête L4 a été réglée par un règlement obtenu par la médiation.

- Les parties peuvent consentir à être liées par une nouvelle ordonnance rendue par le membre à la suite d'une audience et comprenant de nouvelles conditions.
- En l'absence de consentement, le membre peut rendre une nouvelle ordonnance assortie de nouvelles conditions qu'il estime justes dans les circonstances (calendrier de paiement révisé p. ex.) en utilisant le pouvoir que lui confère le paragraphe 204 (1). Pour exercer ce pouvoir, le membre peut, en tenant compte de l'équité, ordonner de nouvelles conditions aussi proches que possible des conditions imposées dans l'ordonnance rendue ou le règlement obtenu par la médiation par suite de la requête originale.

Si la motion du locataire en annulation de l'ordonnance ex parte est rejetée et que l'alinéa 78 (11) b) n'a pas été appliqué, la Commission peut rendre une ordonnance qui annule la suspension de l'ordonnance ex parte et qui prend effet dès son prononcé ou à la date future que la Commission précise. L'alinéa 78 (11) c) prévoit que le membre annule la suspension de l'ordonnance ex parte, ce qui permet au locateur de faire exécuter l'ordonnance ex parte. Le pouvoir discrétionnaire conféré aux membres d'annuler la suspension à une date future est semblable au report de l'expulsion prévu à l'alinéa 83 (1) b), qui donne au membre le pouvoir de surseoir à l'exécution de l'expulsion pendant une certaine période.

Avant d'accorder ce sursis, le membre doit tenir compte des mêmes critères que ceux prévus pour l'alinéa 78 (11) b).

Décisions rendues par suite d'une audience

Dans les cas où la requête présentée aux termes du paragraphe 78 (1) fait l'objet d'une audience aux fins de clarification, et n'est donc pas décidée ex parte, le paragraphe 83 (2) prévoit que la Commission ne doit pas accéder à la requête sans avoir examiné les circonstances et la question de savoir si elle devrait exercer les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1).

En ce qui concerne l'exercice du pouvoir discrétionnaire aux termes de l'article 83, le membre qui entend une requête présentée en vertu du paragraphe 78 (1) examine les circonstances entourant la signature du règlement obtenu par la médiation et la période ultérieure ou les circonstances survenues après que l'audience ayant donné lieu à l'ordonnance conditionnelle.