

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.

Le pouvoir de la Commission de réviser ses propres ordonnances lui est conféré par l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (la « LECL ») et le paragraphe 209 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH »). Le paragraphe 209 (2) de la LLUH stipule que le pouvoir de la Commission de réviser une décision ou une ordonnance en vertu de l'article 21.2 de la LECL peut être exercé si une partie à une instance n'a pas pu raisonnablement participer à celle-ci. Les procédures pour traiter cette demande de réviser une ordonnance se trouvent dans les Règles de pratique (voir la Règle 29).

La présente ligne directrice offre des conseils sur la portée du pouvoir de révision.

La partie peut demander une révision de l'ordonnance lorsqu'elle estime que le membre a commis une « erreur grave » ou lorsqu'elle n'a pas été en mesure de participer raisonnablement à l'instance aux termes de l'article 21.2 de la LECL, du paragraphe 209 (2) de la LLUH et de la Règle 29 des Règles de pratique. Bien que la règle 29 permette à un vice-président d'entreprendre une révision, la Commission ne prévoit pas qu'un vice-président procède fréquemment à des révisions. La Commission s'attend à ce qu'une partie ou une personne visée directement par une ordonnance de la Commission présente d'abord, par écrit, une demande de révision de l'ordonnance en vertu de la règle 29, et non simplement une demande que le vice-président entreprenne une révision.

Lorsque l'ordonnance qui fait l'objet de la demande de révision a été résolue par une audience, la décision de révision sera prise par un membre autre que celui qui a fait partie de l'audience. Sinon, tout membre peut prendre la décision de révision.

Que constitue une erreur grave?

Les erreurs graves comprennent notamment les erreurs suivantes :

- une erreur de compétence (p. ex., application d'une disposition de la LLUH dans un cas auquel elle ne s'applique pas ou l'exercice d'un pouvoir allant au-delà des compétences attribuées à la Commission), que cette erreur ait été signalée ou non lors de l'audience initiale;
- une erreur de procédure qui a causé préjudice à une partie (p. ex., non-respect des règles de justice naturelle);
- lorsqu'une partie à une instance n'a pas pu raisonnablement participer à celle-ci, conformément au paragraphe 209 (2);
- une erreur de fait qui a influé considérablement sur la décision et qui a donné lieu à une conclusion déraisonnable, compte tenu des éléments de preuve présentés au membre;
- une erreur de fait qui a influé considérablement sur la décision et que démontrent de nouveaux éléments de preuve qui n'avaient pas été présentés au membre (p. ex., un témoin qui était à l'extérieur du pays le jour de l'audience initiale), à condition que le membre qui révisé l'ordonnance soit convaincu qu'il existe une raison suffisante pour laquelle ces éléments de preuve n'ont pas été présentés lors de l'audience initiale;
- une erreur de droit; cependant, en règle générale, la Commission ne révisé pas une interprétation raisonnable d'une loi par un membre, même si cette interprétation est différente de celle du membre qui effectue la révision;
- un exercice déraisonnable du pouvoir discrétionnaire permis par la loi (p. ex., le membre a permis des recours non adaptés aux circonstances ou qui allaient, en ce qui concerne le montant ou le degré, au-delà de ce qui serait raisonnablement permis).

Quelles sont les circonstances dans lesquelles une partie « ne peut pas raisonnablement participer à une instance »?

Diverses circonstances peuvent empêcher une partie de participer à une instance. Dans l'affaire *Montgomery et Turgeon v. 737259 Ontario Ltd.*, la Cour divisionnaire a jugé que la phrase « ne pouvait raisonnablement participer à l'instance », figurant au paragraphe 192 (4) de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, ne devrait pas être interprétée aussi strictement de façon à empêcher indûment le Tribunal du logement de l'Ontario ou tout tribunal d'exercer son pouvoir discrétionnaire lorsqu'il est en droit et justifié de le faire. Dans l'affaire *Mandache et al. v. Dron*, aussi en vertu de la LPL, le membre a conclu que le défaut d'une partie de comparaître à une audience en raison de sa propre négligence ou de la négligence de son représentant rémunéré ne signifie pas que la partie n'a pas eu une occasion appropriée de participer à l'audience. La partie en a appelé de cette décision de

la Cour divisionnaire qui a rejeté l'appel en invoquant le fait que l'appelant n'a pas soulevé une question de droit, comme le prévoit l'article 196 de la LPL, et il en a résulté que la décision du Tribunal est demeurée inchangée.

Conformément à ces directives, la Commission peut déterminer qu'une partie ne pouvait pas raisonnablement participer à une instance dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

- la partie n'a pas reçu l'avis d'audience et une copie de la requête parce qu'elle était momentanément absente au moment de la signification (par ex., la partie était à l'extérieur de la ville, à l'hôpital, détenue par la police);
- l'avis d'audience et d'autres documents n'ont pas été signifiés correctement (par ex., erreur d'adresse ou de destinataire);
- la partie était physiquement incapable d'assister à l'audience et il lui a été impossible de trouver un représentant qui agirait en son nom (par ex., maladie soudaine);
- la partie a été amenée à croire par l'autre partie qu'il n'était pas nécessaire de donner suite à la requête ou d'assister à l'instance parce que toutes les questions avaient été réglées;
- la partie était présente à l'instance, mais le comportement du membre ne lui a pas permis de participer raisonnablement à l'instance.

Ces situations ne sont que des exemples de circonstances dans lesquelles la Commission peut déterminer qu'une partie ne pouvait pas raisonnablement participer à une instance. La Commission doit prendre en considération les circonstances particulières d'une affaire pour déterminer si une partie ne pouvait pas raisonnablement participer à une instance particulière. Généralement, il ne suffit pas pour une partie de déclarer qu'elle n'a pas participé à l'instance parce qu'elle ne comprenait pas les répercussions que l'instance pouvait avoir. La Commission s'attend à ce que les parties lisent l'avis d'audience et les autres documents reçus relativement à une affaire devant la Commission et à ce qu'elles demandent de l'aide si elles ne comprennent pas leur contenu.

De façon générale, le fait qu'une partie déclare qu'elle était dans l'impossibilité d'assister à l'instance sans en expliquer la raison dans la demande de révision peut provoquer le rejet de cette demande sans la tenue d'une audience. Par conséquent, la partie qui demande la révision doit décrire les circonstances particulières qui l'ont empêchée de participer à l'instance. Un membre peut examiner toutes les circonstances pertinentes, y compris la façon dont la partie comprend le déroulement d'une instance, ainsi que d'autres questions comme les mesures que la partie a prises pour préparer sa cause, obtenir les services d'un représentant, communiquer avec la Commission ou l'autre partie, etc. Lorsque les faits ont

été prouvés dans le cadre d'une audience, un membre peut ensuite déterminer si les circonstances décrites dans la demande de révision pourraient amener la Commission à conclure que l'auteur de la demande ne pouvait pas raisonnablement participer à l'instance.

Qu'est-ce qui fera l'objet d'une révision?

Aux termes de la Règle 29.10, un membre mènera une révision préliminaire d'une demande de révision d'une ordonnance sans tenir d'audience et établira si l'ordonnance contient une erreur grave, ou encore si une erreur grave s'est produite pendant l'instance.

Lorsque le membre établit qu'il y a possibilité d'une erreur grave préjudicielle à l'issue de l'instance, il tiendra une audience de révision. Autrement, le membre rendra une ordonnance rejetant la demande de révision.

Lorsqu'une audience de révision a lieu, un membre entendra les soumissions, que la demande de révision révèle ou non une erreur grave. Lorsqu'un membre détermine qu'aucune erreur grave n'a été commise, la demande de révision sera refusée.

Lorsqu'un membre détermine qu'une erreur grave a été commise, les parties qui demandent une révision doivent comprendre qu'elles n'obtiendront pas automatiquement

une nouvelle audience de la demande, et que la révision pourra être limitée à certaines questions. L'audience pourra se dérouler de l'une des manières suivantes :

1. il pourra y avoir une nouvelle audience partielle ou complète de l'instance;
2. le membre décidera quelles questions seront révisées, le cas échéant. Il pourrait s'agir de toutes les questions mentionnées dans la demande ou de certaines d'entre elles, et des erreurs éventuelles relevées par le membre menant la révision;
3. le membre pourra, à sa guise, entendre de nouveau les témoignages ou décider tout simplement d'entendre les soumissions.

Non-ingérence dans les pouvoirs discrétionnaires

La Commission ne s'ingérera pas dans l'exercice approprié du pouvoir discrétionnaire d'un membre. Le pouvoir discrétionnaire se rapporte à des décisions telles que de surseoir ou non à l'exécution d'une ordonnance d'expulsion (voir l'article 83), ou aux mesures de redressement à ordonner dans un cas particulier. Le membre qui effectue la révision ne devrait pas s'ingérer dans la décision, même s'il aurait exercé son pouvoir discrétionnaire d'une façon différente. La révision ne sert pas à apporter des modifications mineures à la

discrétion exercée si elle était dans les limites des options raisonnables : par exemple, une réduction qui est dans les limites raisonnables des montants qui auraient pu être ordonnés.

Erreur de fait

Puisqu'une partie ne peut interjeter appel d'une ordonnance devant la Cour divisionnaire, sauf s'il s'agit d'une question de droit, il importe que la Commission examine les allégations concernant des erreurs de fait. Cependant, la Commission peut refuser de réviser une ordonnance si l'erreur alléguée concerne un montant minime ou ne modifie pas considérablement le résultat. Il est donc essentiel que la partie qui demande la révision précise non seulement la nature de l'erreur, mais aussi comment l'ordonnance serait modifiée si la Commission acceptait qu'il y ait eu erreur.

Nouveaux éléments de preuve

Si un membre n'a pas tenu compte de façon appropriée des éléments de preuve qui lui ont été présentés, l'ordonnance doit être révisée. Cependant, si les éléments de preuve n'ont pas été présentés par la partie qui a déposé la demande de révision, le membre qui mène la révision peut accepter ou rejeter les nouveaux éléments de preuve. Si le membre qui a émis l'ordonnance a refusé à tort les éléments de preuve, ils doivent alors être acceptés. Si la partie n'avait pas accès aux éléments de preuve au moment de l'audience et qu'ils sont

nécessaires pour trancher la question de façon appropriée, on peut admettre les éléments de preuve tout en respectant les droits des autres parties.

Il y a néanmoins des cas où les nouveaux éléments de preuve peuvent être refusés. S'il n'y a pas de raison valable pour l'absence des éléments de preuve lors de la première instance, le membre peut les refuser. La présentation d'une affaire par étapes est inadmissible parce qu'elle cause un tort à l'autre partie et qu'elle accroît les coûts et la durée de l'instance. Les nouveaux éléments de preuve insignifiants ou liés à des questions qui n'étaient pas examinées n'ont pas à être acceptés.

Ordonnances provisoires

Un membre peut rendre une ordonnance provisoire pour suspendre l'ordonnance en cours de révision à la demande d'une partie ou de sa propre initiative. La suspension empêche les parties de procéder à l'exécution de l'ordonnance originale durant le processus de révision car, dans certains cas, son exécution empêcherait la prise d'effet d'une ordonnance révisée. La suspension de l'ordonnance peut aussi être envisagée après la présentation d'arguments à l'audience de révision. La suspension peut être levée si, par exemple, on ne l'a demandée que pour retarder la procédure.

Le membre peut émettre toute ordonnance provisoire appropriée, comme une ordonnance concernant la divulgation de renseignements, certains travaux que le locateur doit exécuter, ou encore un paiement que le locateur ou le locataire doit verser à la Commission.

Résultats de la révision

Une demande de révision peut être accordée ou rejetée. Si la demande est accordée, l'article 21.2 de la LECL permet à la Commission de « confirmer, modifier, suspendre ou annuler la décision ou l'ordonnance ». Par conséquent, le membre qui mène la révision peut régler la demande des façons suivantes :

- rejeter la demande originale et annuler l'ordonnance;
- varier une partie de l'ordonnance originale ou des motifs;
- annuler l'ordonnance originale et la remplacer par une nouvelle ordonnance;
- confirmer l'ordonnance originale.

Au besoin, le membre qui mène la révision peut tenir compte des changements qui sont survenus dans les faits en cause depuis la date d'émission de l'ordonnance. Par exemple, si un paiement qu'elle imposait a été versé ou si des travaux qu'elle prescrivait ont été exécutés, il ne serait pas convenable de ne pas tenir compte de ces changements. Si l'ordonnance a imposé un paiement supérieur au montant qui aurait dû être payé aux termes de la révision, le membre qui mène la révision peut ordonner un remboursement pour rectifier l'erreur conformément aux conclusions de l'ordonnance de révision.

Aux termes de l'article 182 de la LLUH, le membre ayant procédé à la révision d'une requête en réexamen d'une ordonnance peut ordonner le remboursement des droits acquittés pour présenter la requête si, lors de sa révision, la Commission modifie, suspend ou annule l'ordonnance.

Que se passe-t-il lorsqu'un appel est interjeté devant la Cour divisionnaire?

Lorsque l'appel d'une décision de la Commission est interjeté devant la Cour divisionnaire, l'appel sert de suspension de l'instance en vertu du paragraphe 25 (1) de la LECL. Dans une telle situation, l'alinéa 25 (1) b) permet à la Commission de lever la suspension. Si une partie ou une personne directement touchée par l'ordonnance a déposé une demande de révision, l'auteur de la demande doit donner par écrit une explication précisant pourquoi la Commission devrait lever la suspension et prendre en considération la demande de révision. La levée de la suspension est un pouvoir discrétionnaire que la Commission peut exercer dans les situations appropriées, et les parties doivent être prêtes à présenter des observations à cet égard à la demande du membre. Dans le cas où la Commission décide de mener la révision, la Commission peut prendre une ordonnance provisoire levant la suspension, en intégrant dans cette ordonnance toute condition qu'elle juge appropriée. De telles conditions peuvent comprendre le maintien du *statu quo* entre les parties jusqu'à ce que l'affaire soit résolue.