

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 porte sur diverses questions d'interprétation liées aux étapes prescrites pour présenter une requête en expulsion aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») et sur les conséquences du non-respect de la procédure prévue.

Conformité de l'avis de résiliation

La signification d'un Avis de résiliation (Avis) est une étape essentielle du processus que doit suivre un locateur qui désire expulser un locataire¹ (sauf dans le cas des requêtes visées aux articles 77 et 78). La Commission ne résilie pas la location ni ne rend une ordonnance d'expulsion à moins que le locataire ait reçu du locateur un Avis de résiliation valide et que le locateur ait prouvé les motifs invoqués dans l'Avis au cours de l'audition de la requête.

Si le document donné au locataire, ou si le mode ou le moment de la signification du document ne sont pas en bonne et due forme, dans la plupart des cas, la requête sera rejetée ou la portion de la requête visant l'expulsion sera rejetée.

L'Avis de résiliation doit préciser la date de résiliation sans équivoque ni condition. Le locateur doit fixer une date qui correspond au délai de préavis minimal prévu pour le motif d'expulsion invoqué, ou le délai le plus long si plusieurs motifs sont invoqués dans le même Avis. La Commission n'a pas le pouvoir de raccourcir le délai prévu par la LLUH, conformément à l'article 56 du Règlement de l'Ontario 516/06 et à la Règle 1.4 des Règles de pratique. Si le préavis est plus court que le délai prescrit, la requête sera rejetée.

¹ *Re Bransfield Construction Co. Ltd. And Cox* [1973] 3 O.R. 989 (Cour div.).

La Cour divisionnaire de l'Ontario a conclu qu'un Avis de résiliation non signé peut être valide, à la condition que le nom du locateur y figure². Cependant, il existe d'autres vices de forme qui ne peuvent être corrigés. Une date de résiliation incorrecte peut rendre l'Avis invalide³. Par exemple, le fait d'indiquer une période, mais non une date précise (« 14 jours » plutôt que « 16 avril 2001 ») peut être insuffisant⁴.

Si l'Avis est rédigé d'une manière qui prête à confusion à un point tel qu'une personne raisonnable ne puisse en saisir précisément le sens, le membre de la Commission jugera que cet avis est défectueux⁵. Par exemple, dans certains cas, il n'est pas précisé dans l'Avis que c'est le locateur qui l'a signifié, le motif de la résiliation est vague⁶, les détails pertinents ne sont pas exposés, etc. Un Avis qui invoque seulement un motif qui n'est pas un motif d'expulsion aux termes de la LLUH serait jugé invalide. Même le fait d'ajouter un tel motif à un motif légitime peut, dans certains cas, rendre l'Avis équivoque.

En définitive, la conformité de l'Avis dépend de la mesure dans laquelle il communique les éléments essentiels d'une façon suffisamment claire pour qu'un locataire puisse comprendre son contenu et les options qui lui sont offertes. Par exemple, on a jugé invalides des avis qui ne fournissaient pas aux locataires les renseignements prescrits indiquant que les locataires n'étaient pas tenus de quitter leur logement aux termes de l'Avis⁷.

Conformité de la signification de l'Avis de résiliation

L'Avis de résiliation doit être donné au locataire selon l'une des méthodes précisées au paragraphe 191 (1) de la LLUH et dans la Règle 5.1 des Règles de pratique. Si le locateur a utilisé une méthode différente (sans avoir obtenu la permission expresse grâce à un ordre

² *Darraugh Construction and Investment Ltd. v. Cain* (1988), 30 O.A.C. 1, décision relative à un Avis où le nom du locateur avait été dactylographié par l'avocat du locateur.

³ *Re Bianci and Aguanno* (1983), 42 O.R. 76 (Cour divisionnaire).

⁴ *Dumi Construction Ltd. V. Greenspan* (1977), 15 O.R. (2d) 808 (Cour de comté).

⁵ *Kuzyk v. SK Properties* (22 novembre 2001), numéro du greffe de Toronto 106/01, [2001] O.J. No. 5260 (Cour div.). Voir : TSL-18855.

⁶ *Ball v. Metro Capital Property and Lockhurst* (19 décembre 2002), numéro du greffe de Toronto 48/02 (Cour div.). Voir : TNL-31297.

⁷ *Dumi* (ci-dessus) and *Forrest Estates Home Sales Inc. v. Gwyn* (1987) Doc. No. 131-1987 (Cour de district de l'Ont.).

signé par un membre), et que le locataire n'admet pas volontairement avoir reçu l'Avis à temps, la requête en expulsion peut être rejetée. Si le locataire accuse réception de l'Avis au plus tard à la date prescrite ou si le locateur peut prouver que le locataire a reçu l'Avis, cela est suffisant quelle que soit la façon dont l'Avis a été donné.

Fait de se conformer pour l'essentiel à la Loi quant au contenu des formules

Certains locateurs préfèrent produire leurs propres versions des formules d'avis de résiliation et de requêtes approuvées par la Commission. Ces versions contiennent généralement tous les termes de la formule applicable de la Commission et ne servent qu'à faciliter l'entrée de données par ordinateur ou à répondre à d'autres besoins du locateur. À condition que la formule du locateur inclue les renseignements destinés au locataire dans la formule de la Commission, elle sera généralement autorisée. Le membre qui doit décider de la validité d'une telle formule peut examiner si cette formule se conforme pour l'essentiel aux exigences de la Loi exprimées dans la formule approuvée par la Commission, en tenant compte des points susmentionnés.

Cependant, si le locateur cherche à communiquer dans sa formule d'autres messages qui peuvent induire le locataire en erreur au sujet de ses droits, ou qui ne sont pas conformes aux dispositions de la LLUH, le membre de la Commission pourrait juger que la formule est invalide. Le locateur peut inclure tout renseignement qui n'est pas trompeur, qui n'est pas contraire aux dispositions de la Loi et qui n'embrouille pas les renseignements essentiels fournis dans la formule.

Un Avis de résiliation donné verbalement ne peut pas se conformer pour l'essentiel à l'obligation de donner un Avis écrit. Le membre de la Commission ne peut dispenser quiconque de cette obligation.

Signification de plusieurs avis de résiliation

Le locateur qui croit à la présence de plus d'un motif d'expulsion peut donner un Avis comprenant plus d'un motif ou, plus fréquemment, deux Avis de résiliation en même temps. Le locateur peut aussi trouver un autre motif d'expulsion en attendant le règlement d'un Avis, et donner un autre Avis invoquant le nouveau motif.

La LLUH n'interdit pas au locateur d'engager une procédure d'expulsion contre un locataire en se fondant sur plusieurs motifs, obtenant éventuellement gain de cause pour la totalité ou une partie des motifs. Par exemple, si le locataire accuse un arriéré de loyer et a causé des dommages à l'ensemble d'habitation, le locateur devrait pouvoir demander une ordonnance d'expulsion aux termes de ces deux motifs. Il peut arriver que le même

incident donne lieu à plus d'un motif de résiliation. En ce cas, le locateur peut signifier plus d'un Avis de résiliation citant le même incident comme motif pour tous les avis. Par exemple, si le locataire endommage le système d'alarme incendie dans l'ensemble d'habitation, le locateur peut signifier un Avis de résiliation fondé sur un acte illicite, et un deuxième Avis fondé sur un acte dangereux.

Même si le locateur est autorisé à donner des avis de résiliation portant des dates différentes, il importe de réduire au minimum les risques de confusion pour le locataire. La validité de tels avis pourrait être contestée parce qu'ils prêtent à confusion et sont par conséquent défectueux. Dans le pire des cas, la requête pourrait être rejetée.

Date à laquelle une requête peut être déposée

Dans un Avis de résiliation invoquant le non-paiement du loyer, le locateur peut indiquer une date de résiliation quelconque à la condition que cette date tombe au plus tôt 14 jours (7 jours dans le cas d'une location à la semaine) après la remise de l'Avis au locataire (voir l'article 59). Le locateur doit alors attendre au moins jusqu'au lendemain de la date de résiliation précisée dans l'Avis pour déposer une requête (voir le paragraphe 74 (1)).

Une requête en expulsion fondée sur des dommages, l'entrave à la jouissance raisonnable des lieux ou le surpeuplement du logement (articles 62, 64 ou 67) ne peut être déposée que lorsque la période de sept jours accordée au locataire pour rectifier la situation s'est écoulée sans que celui-ci n'ait pris de mesures à cet effet. Par exemple, si le locataire paie le coût des dommages dans les sept jours suivant la réception de l'Avis, aucune requête ne peut être présentée. Dans le cas contraire, le locataire n'annule pas l'Avis, et le locateur peut déposer une requête le ou après le 8^e jour suivant la signification de l'Avis au locataire.

Pour tous les autres types de requête en expulsion (usage personnel par le locateur, acte dangereux, acte illicite, avis de résiliation donné par le locataire, etc.), la requête peut être présentée le ou après le jour de la signification de l'Avis.

Aux termes du paragraphe 69 (2), une requête en expulsion fondée sur un motif autre que le non-paiement du loyer doit être présentée dans les 30 jours suivant la date de résiliation précisée dans l'Avis. Sinon, la requête sera rejetée⁸.

⁸ *Knapp v. Herauf* (25 juin 2004), numéro du greffe d'Ottawa 03-DV-947 (Cour div.). Voir : EAL-36746.

Requête complète

Il incombe au locateur de vérifier que sa requête est complète et en bonne et due forme.

Conformément à la Règle 8, le personnel de la Commission vérifie que les requêtes sont complètes. Cependant, c'est le membre de la Commission chargé de décider de la requête qui déterminera en fin de compte si la requête satisfait ou non aux exigences de la législation. Dans le cas contraire, la requête peut être rejetée.

Autres requêtes pouvant accompagner la requête en expulsion

Une requête en expulsion peut être combinée à une requête ne nécessitant pas un Avis de résiliation. Par exemple, un locateur peut demander la résiliation de la location par suite d'un acte illicite et demander également une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer ou d'une indemnité pour des dommages causés par le locataire. Dans une telle situation, le locateur devra donner au locataire un Avis de résiliation pour l'acte illicite, mais non pour l'arriéré de loyer ou l'indemnité pour dommages. Il est souhaitable que la requête demandant le paiement de dommages soit appuyée par une estimation des travaux présumés nécessaires, établie de préférence par un entrepreneur ou un fournisseur reconnu, car le membre de la Commission peut refuser de rendre une ordonnance à l'égard d'un montant non justifié. Si le locateur ne réussit pas à prouver sa cause dans la requête visant un acte illicite, mais réussit à la prouver en ce qui concerne l'arriéré de loyer ou les dommages, la Commission rendra une ordonnance de paiement de l'arriéré ou des dommages, mais ne rendra pas d'ordonnance de résiliation de la location.

Pour toute ordonnance résiliant la location par suite de dommages ou d'un arriéré de loyer, la Commission examinera si le locateur détient une avance de loyer payée par le locataire et déduira éventuellement cette somme du montant que le locataire doit payer.

Cas où l'Avis de résiliation devient nul

Le paragraphe 59 (3) stipule que l'Avis de résiliation donné pour cause d'arriéré de loyer devient nul si, avant le jour où le locateur demande par requête à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer et tout loyer supplémentaire exigible aux termes de la convention de location à la date à laquelle le locataire effectue le paiement. Le but de cette disposition est de mettre un terme au différend lorsque le locataire paie le montant requis pour que le paiement du loyer soit à jour.

Ainsi, si le locataire paie le loyer qui était dû lorsque l'Avis a été donné, et que ce paiement est fait avant la fin de la période de location en cours, l'Avis est nul. En ce cas, le locateur ne peut déposer auprès de la Commission une requête fondée sur cet avis. Par contre, si le locataire ne paie pas l'arriéré de loyer avant la fin de la période de location et qu'une autre période de location commence, il doit, pour annuler l'Avis, payer le loyer de la nouvelle période de location ainsi que l'arriéré précédent avant que le locateur présente une requête en résiliation.

Exemple :

Le locateur donne un Avis de résiliation pour non-paiement du loyer le 2 mai, précisant que le locataire doit la somme de 800 \$ pour le loyer de la période de location allant du 1^{er} au 31 mai, et que la date de résiliation est le 16 mai. Le locateur ne peut pas déposer de requête en résiliation avant le 17 mai et le locataire peut annuler l'Avis en payant le montant de 800 \$ au plus tard le 16 mai. Toutefois, si le locateur ne présente pas sa requête à la Commission en mai, le locataire pourrait aussi annuler l'Avis en payant la somme de 800 \$ au plus tard le 31 mai.

Dans le même exemple, si le locateur attendait jusqu'au 20 mai pour donner l'Avis de résiliation et qu'il précisait que la date de résiliation était le 3 juin, le locataire pourrait annuler l'Avis en payant 800 \$ au plus tard le 31 mai. Toutefois, si ce paiement était effectué le 1^{er} juin ou après cette date, le locataire devrait payer 1 600 \$ pour annuler l'Avis.

Lorsqu'un Avis de résiliation est donné en raison de dommages, d'entrave à la jouissance raisonnable des lieux ou de surpeuplement du logement (articles 62, 64 ou 67), et qu'il s'agit du premier Avis donné au cours des six derniers mois, l'Avis est nul si le locataire corrige dans les sept jours qui suivent la réception de l'Avis le comportement qui a donné lieu à l'Avis. Si le locataire ne corrige pas son comportement dans ce délai, le locateur dispose alors de 30 jours pour présenter une requête à la Commission. Toutefois, si le locataire corrige son comportement dans les sept jours suivant la réception de l'Avis, mais que dans les six mois suivant la remise du premier Avis il contrevient de nouveau à la LLUH selon ce que prévoit l'article 68, le locateur peut alors donner au locataire un deuxième Avis et peut présenter à la Commission une requête fondée sur ce deuxième avis immédiatement après l'avoir signifié.

Paiement de l'arriéré après le dépôt de la requête

Si, avant l'audience, le locateur reçoit du locataire le paiement complet de l'arriéré de loyer (consulter la ligne directrice 11 intitulée « Requête en expulsion fondée sur le non-paiement du loyer » en ce qui concerne le montant exigé), tout loyer exigible à la date à

laquelle le paiement est effectué ainsi que les droits de présentation de la requête, il doit en informer la Commission afin que la requête soit considérée comme abandonnée conformément au paragraphe 74 (2) et afin que l'audience soit annulée.

Cependant, si le locateur ne reçoit qu'un paiement partiel, il n'est pas tenu d'en informer la Commission avant l'audience, mais il doit le faire au moment de celle-ci.

Si le locateur informe la Commission qu'il a reçu un paiement partiel après avoir présenté sa requête, la somme versée est prise en compte dans l'ordonnance qui est rendue.

Paiement effectué après que l'ordonnance devient exécutoire

Consulter la Ligne directrice 11, « Requête en expulsion fondée sur le non-paiement du loyer ».

Plusieurs locateurs

Si plusieurs locateurs ont conclu la convention de location et si seulement l'un d'eux donne un Avis de résiliation, les locateurs courent le risque que le locataire conteste l'Avis à l'audience. L'Avis ne comportant pas le nom de tous les locateurs peut être jugé insuffisant, bien qu'il soit considéré signé en bonne et due forme si l'un ou l'autre des locateurs y a apposé sa signature.

La même règle s'applique à la requête. Lorsqu'il y a plusieurs locateurs, tous doivent être nommés dans la requête, bien qu'un seul puisse la signer à titre de représentant des autres.

Un Avis donné par un locateur autre que le requérant peut être jugé valide si la propriété a été vendue et que le requérant est le nouveau locateur. Cependant, si le locataire doit un montant de loyer à l'acheteur et au vendeur, chacun d'eux doit être nommé dans la requête et la signer.

Plusieurs locataires

Si le locateur a conclu la convention de location avec plus d'un locataire, l'Avis de résiliation doit nommer chacun d'eux et leur être remis. Cela peut être fait dans un seul Avis nommant tous les locataires. Même si le locateur peut signifier un Avis à un locataire en le donnant à toute personne qui paraît majeure et qui se trouve dans le logement, si l'un des locataires habite à une adresse différente, le locateur doit signifier l'Avis séparément comme l'exigent la LLUH et les Règles de pratique.

Les sous-locataires et cessionnaires éventuels doivent également être nommés dans l'Avis de résiliation. Toutefois, il n'est pas nécessaire que les autres occupants, par exemple des personnes invitées par le locataire, soient nommés dans l'Avis pour que le locateur obtienne la possession du logement locatif, car la Commission ordonne la libre possession du logement dans ses ordonnances de résiliation de la location.

Expiration de l'ordonnance d'expulsion

Aux termes de l'article 81 de la LLUH, toute ordonnance de la Commission prévoyant l'expulsion d'une personne expire six mois après le jour de sa prise d'effet si elle n'est pas déposée dans ce délai auprès du Bureau d'exécution des actes de procédure approprié. Cette disposition sur l'expiration s'applique nonobstant toute instance d'appel engagée devant un tribunal compétent. Une fois expirée, l'ordonnance d'expulsion n'est pas renouvelable et le locateur ne peut pas présenter à nouveau de requête d'expulsion visant la même période.