

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 concerne les requêtes fondées sur le non-paiement du loyer par le locataire. (Voir aussi la Ligne directrice d'interprétation 10 intitulée « Questions de procédure relatives aux requêtes en expulsion ».)

Ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer¹

Lorsqu'une requête en résiliation fondée sur l'arriéré de loyer est accordée, il sera ordonné au locataire d'acquitter : a) le loyer impayé calculé jusqu'à la date de résiliation précisée dans l'avis de résiliation; b) une indemnité forfaitaire pour l'usage du logement de la date de résiliation précisée dans l'avis jusqu'à la date de l'ordonnance. L'avance de loyer sera déduite du montant de l'arriéré et de l'indemnité, de même que des intérêts dus au locataire sur l'avance de loyer, conformément au paragraphe 87 (4) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH »). Le paiement d'une indemnité journalière sera ordonné pour l'occupation du logement de la date de l'ordonnance jusqu'à la date à laquelle le locataire quitte le logement.

Si le locateur veut faire exécuter l'ordonnance, il a l'obligation d'informer la cour ou le bureau d'exécution des actes de procédure de tout paiement de loyer fait par le locataire, mais dont l'ordonnance ne fait pas mention.

Si le locataire a quitté le logement après le dépôt de la requête, mais avant la date de l'audience, il lui sera ordonné de payer l'arriéré de loyer plus une indemnité calculée seulement jusqu'à la date à laquelle il a quitté le logement, moins le montant de l'avance de loyer et des intérêts.

¹ Pour simplifier, les descriptions dans la présente ligne directrice se rapportent au paiement d'un loyer mensuel. Dans le cas d'une location à la semaine ou d'un autre type de location, le paiement devra être ajusté en conséquence.

Si l'ordonnance ne conduit pas à l'expulsion du locataire, mais détermine un arriéré de loyer, il pourrait être ordonné au locataire d'acquitter l'arriéré jusqu'à la fin du mois courant. L'avance de loyer ne sera pas déduite du montant de l'arriéré parce que la location n'a pas été résiliée.

La détermination de l'arriéré est généralement fondée sur le principe selon lequel les paiements s'appliquent au loyer exigible le plus récent. Par exemple, si le locataire n'a pas payé le loyer de mai, mais paie celui de juin, le paiement fait en juin sera attribué au loyer de mai et le loyer de juin sera considéré impayé.

Ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer lorsque le locataire a quitté le logement locatif

Dans les audiences concernant un arriéré de loyer, le membre doit décider si le locataire avait « la possession du logement locatif » au moment où le locateur a présenté la requête à la Commission.

Si le locataire doit un arriéré de loyer au locateur, ce dernier peut signifier au locataire un avis de résiliation. Cet avis indique que le locataire doit payer la totalité de l'arriéré de loyer au plus tard à la date précisée dans l'avis, soit la date de résiliation. Si le locataire quitte le logement au plus tard à la date de résiliation, la location est jugée avoir été résiliée à partir de cette date². Si le locataire a résilié la location en quittant le logement locatif au plus tard à la date de résiliation, la Commission n'a pas compétence pour examiner la requête en paiement de l'arriéré de loyer présentée par le locateur, même si le locataire doit toujours un arriéré de loyer au locateur.

Si le locataire ne quitte pas le logement locatif au plus tard à la date de résiliation, mais le quitte avant que le locateur dépose auprès de la Commission une requête demandant la résiliation de la location pour non-paiement du loyer, la Commission ne peut rendre une ordonnance à cet égard, même si le locataire doit un arriéré de loyer au locateur. Aux termes du paragraphe 87 (1) de la LLUH, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer seulement si le locataire avait « la possession du logement locatif » au moment où la requête a été déposée.

Le fait pour le locataire d'avoir ou non « la possession » du logement locatif dépend si le locataire exerce ou non une certaine « forme de contrôle sur le logement tel que le prouvent divers facteurs comme l'accès au logement, ou l'utilisation ou l'occupation du logement » [traduction]³. On s'attend à ce que le locateur puisse fournir des preuves montrant les efforts effectués pour déterminer si le locataire a toujours la possession du logement. Ces preuves peuvent comprendre ce qui suit :

- si le locataire a remis les clés au locateur;

² Voir la LLUH, al. 43 (2) a).

³ Voir l'arrêt unanime de la Cour d'appel de l'Ontario dans l'affaire *1162994 Ontario Inc. v. Bakker, et al.*, [2004] O.J. n° 2565 (C.A. de l'Ont.) (ci-après « *Bakker* »).

- si le locataire a donné un avis au locateur ou s'il est par ailleurs clair que le locataire a l'intention de quitter le logement;
- si un service d'utilité publique dans le logement a été débranché et que le logement n'est plus branché au gaz ou à l'électricité depuis quelque temps avant l'audience;
- si le locateur ou d'autres personnes ont en fait observé le locataire quitter le logement;
- si le locateur a changé les serrures ou a pris des mesures pour relouer le logement.

L'existence d'un bail non expiré ne constitue pas en soi une preuve de « possession » aux termes de la LLUH. Il faut qu'il y ait des preuves montrant que le locataire utilise, contrôle ou occupe réellement le logement locatif.

Si les preuves fournies au membre établissent que le locataire avait la possession du logement lorsque le locateur a déposé la requête, la Commission a le pouvoir d'examiner la requête du locateur. Si le locataire a toujours la possession du logement à la date de l'audience, la Commission peut ordonner au locataire de payer au locateur la totalité de l'arriéré de loyer et une indemnité jusqu'à cette date.

Dans certains cas, les preuves peuvent établir que le locataire a quitté le logement locatif après que la requête a été présentée, mais avant la date de l'audience. En ce cas, l'ordonnance de la Commission détermine généralement que la location a pris fin à la date à laquelle le locataire a quitté le logement. En outre, l'ordonnance prévoit généralement que : (1) la location est résiliée à la date à laquelle le locataire a quitté le logement locatif sans ordonnance d'exécution par le Bureau du shérif; (2) le locataire doit payer l'arriéré jusqu'à la date précisée dans l'avis de résiliation et une indemnité forfaitaire pour l'usage du logement de la date de résiliation précisée dans l'avis jusqu'à la date à laquelle la location a pris fin. Contrairement aux ordonnances de paiement de l'arriéré et de résiliation où le locataire a la possession du logement à la date de l'audience, l'ordonnance ne permet pas au locataire de maintenir la location en payant la totalité de l'arriéré au plus tard à une date donnée. De plus, comme l'ordonnance conclut que la location a pris fin, l'avance de loyer payée par le locataire et les intérêts échus seront déduits de l'arriéré et de l'indemnité que l'ordonnance accorde au locateur.

Montant de l'arriéré inférieur à l'avance de loyer

Un avis de résiliation n'est pas invalide simplement parce que le locateur détient une avance de loyer supérieure au montant du loyer exigible. L'avance de loyer ne s'applique qu'au dernier mois de la location. Par conséquent, le locateur ne devrait pas appliquer l'avance de loyer à l'arriéré avant de demander l'expulsion du locataire.

Il est possible que le montant dû au locateur à la date de l'ordonnance soit un montant négatif, après déduction de l'avance de loyer et des intérêts. Dans ce cas, le locateur doit de l'argent au locataire et la Commission pourrait ordonner au locateur de verser au locataire le montant exigible à la date de l'ordonnance. Ce pouvoir est conféré à la

Commission par la disposition suivante de l'article 205 de la LLUH : « Le locateur ou le locataire verse à l'autre toute somme exigible par suite de la présente ordonnance. »

Frais liés aux chèques sans provision

En vertu de l'article 87 de la LLUH, lorsqu'un locateur demande le paiement d'un arriéré de loyer, sa requête peut comprendre une réclamation relative aux frais payés à un établissement financier en raison de chèques sans provision remis par le locataire ou en son nom, ainsi qu'aux frais d'administration liés à ces chèques. Les frais d'administration ne doivent pas dépasser 20 \$ par chèque, conformément à l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06.

Ces frais seront généralement accordés s'ils sont réclamés. De plus, si l'ordonnance résilie la location, le locataire devra payer ces frais en plus des autres montants payables pour éviter l'expulsion. Voir, ci-après, la rubrique « Montant payable pour éviter l'expulsion ».

Bien que le locateur puisse réclamer le remboursement de frais liés à des chèques sans provision, il ne peut pas le faire dans un avis de résiliation N4. En application du paragraphe 59 (3) de la LLUH, l'avis de résiliation est nul si le locataire acquitte le loyer échu ainsi que le loyer supplémentaire qui serait exigible.

Le locataire ne sera donc pas tenu de payer ces frais en vue de l'annulation de cet avis. Par conséquent, le fait d'inclure des frais liés à des chèques sans provision dans un avis de résiliation N4 entraînera vraisemblablement l'annulation de cet avis.

Droits semblables

D'autres montants peuvent être dus au locateur relativement à des frais autorisés par la LLUH ou les règlements, par exemple les frais engagés pour l'installation d'une maison mobile aux termes de l'article 166 de la LLUH, ou pour le transfert d'un locataire dans un autre logement d'un ensemble de logements sociaux aux termes de l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06. Même si la LLUH permet au locateur de percevoir ces frais, elle ne prévoit pas de processus permettant leur recouvrement grâce à une requête présentée à la Commission. Par conséquent, le locateur ne doit pas inclure ces frais dans un avis de résiliation ou une requête pour non-paiement du loyer.

Certains frais sont interdits par la LLUH, même s'ils sont mentionnés dans la convention de location, notamment, les pas-de-porte non remboursables, la majorité des frais d'administration et les frais de paiement tardif excédant ceux permis. Voir l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06.

Frais de services d'utilité publique

Lorsqu'un locateur et un locataire concluent une convention de location, ils peuvent convenir d'inclure les frais de services d'utilité publique dans le loyer. Dans ce cas, toutes les factures de services publics sont à la charge du locateur et le loyer ne change pas en dépit de la fluctuation des coûts de ces services.

Par contre, le locateur et le locataire peuvent convenir de ne pas inclure les frais de services publics dans le loyer et c'est le locataire qui doit se charger de payer ces frais directement à la société de service public. Dans ce cas, il est évident que le paiement des frais de services publics n'est pas un loyer et même si le locateur règle la facture parce que le locataire a omis de le faire, il ne peut pas réclamer le montant à titre d'arriéré de loyer.

Cependant, dans certains cas, il peut être stipulé dans la convention de location que le locataire est tenu de rembourser au locateur le coût réel des services publics. La question qui se pose est la suivante : si le locataire fait défaut, le locateur peut-il inclure ces montants dans une requête demandant une ordonnance de paiement d'un arriéré de loyer?

Dans ce genre de situation, on considérera généralement que les frais des services publics ne sont pas compris dans le « loyer » et que le locateur agit à titre de représentant de la société de service public en vue de recouvrer le paiement auprès du locataire.

Si ces montants étaient assimilés au loyer, toute hausse du coût des services publics pourrait être considérée comme une augmentation de loyer illégale.

Par conséquent, on ne peut pas inclure dans le calcul d'un arriéré de loyer des frais de services publics non payés, bien qu'il s'agisse d'une dette à l'égard du locateur; celui-ci peut recouvrer cette dette en s'adressant aux tribunaux.

Dans toute situation, le membre doit analyser la convention de location. Cependant, la convention de location ne peut pas modifier la définition de « loyer » compte tenu des dispositions des articles 3 et 4 de la LLUH. L'article 3 stipule que la LLUH s'applique malgré toute convention à l'effet contraire et, l'article 4, que la disposition de la convention de location qui est incompatible avec la LLUH est nulle.

Avances de loyer

Le locateur peut exiger que le locataire verse une avance de loyer dont le montant ne doit pas être supérieur au loyer d'un mois, à la condition que le locateur le fasse au plus tard au moment de conclure la convention de location, conformément au paragraphe 106 (1) de la LLUH. Si le locataire ne verse pas une avance de loyer, la Commission ne peut pas lui ordonner de la faire. Par conséquent, si le locateur réclame une avance de loyer dans un avis de résiliation, cet avis sera invalide.

Si le loyer augmente, le locateur peut exiger que le locataire lui verse un montant supplémentaire pour porter l'avance au montant du loyer légal du dernier mois; voir le paragraphe 106 (3) de la LLUH.

Questions émanant des locataires

En vertu de l'article 82 de la LLUH, le locataire peut soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui. Si la Commission détermine que le locataire a droit à une somme d'argent (par ex. une diminution ou un remboursement de loyer), cette somme sera déduite de tout montant dû au locateur.

Est-ce qu'on peut exiger d'un répondant qu'il paie l'arriéré de loyer

Il existe des locations acceptées par le locateur uniquement si une personne autre que le locataire peut garantir que le loyer sera payé au cas où le locataire ne pourrait le payer. Il reste à savoir si la Commission peut ordonner à un répondant de payer l'arriéré de loyer si le locateur l'ajoute à la liste des noms des locataires à titre d'intimé dans sa requête.

Dans la plupart des cas, le répondant n'a aucun droit de possession exprès et, même s'il en avait un, personne ne s'attend à ce qu'il occupe le logement locatif.

La Commission ne rend pas d'ordonnance contre les répondants, car il ne s'agit pas de locataires. La LLUH n'autorise pas la Commission à traiter ce genre de réclamations, même si elles sont liées à la question de l'arriéré de loyer. Les locateurs devraient plutôt chercher à faire exécuter cette obligation par l'entremise des tribunaux.

Mesures de redressement

Si la Commission juge qu'il y a un arriéré de loyer, elle doit examiner les circonstances et la question de savoir si elle devrait refuser ou reporter l'expulsion en vertu de l'article 83 de la LLUH. Dans certains cas, la décision de refuser ou de reporter l'expulsion est discrétionnaire; dans d'autres, le refus de l'expulsion est obligatoire. Même si l'expulsion demandée dans la requête est refusée ou reportée, le locataire sera tenu de payer tout arriéré de loyer au locateur. Aux termes de l'article 204 de la LLUH, un calendrier de paiement peut être imposé au locataire comme condition à la mesure de redressement accordée en vertu de l'article 83. Voir aussi la Ligne directrice d'interprétation 7 intitulée « Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion : Report ou rejet de l'expulsion ».

Montant payable pour éviter l'expulsion

L'article 74 de la LLUH prévoit que le locataire peut éviter l'expulsion dans trois circonstances.

Avant que l'ordonnance ne soit rendue

Le paragraphe 74 (2) prévoit que si le locataire a payé au locateur, avant que l'ordonnance d'expulsion ne soit rendue, le montant total de l'arriéré, les droits de présentation de la requête et le loyer supplémentaire qui serait exigible à la date à laquelle le locataire effectue le paiement, la requête du locateur sera abandonnée.

Après que l'ordonnance a été rendue

Aux termes du paragraphe 74 (3), l'ordonnance doit préciser le montant du loyer échu, l'indemnité journalière exigible et les dépens éventuels ordonnés par la Commission. Elle doit également indiquer tout montant payable au titre des frais pour chèques sans provision et des frais d'administration liés aux chèques sans provision. L'ordonnance doit aussi informer le locateur et le locataire qu'elle deviendra nulle en application du paragraphe 74 (3) si, avant qu'elle ne devienne exécutoire, le locataire verse au locateur ou à la Commission un montant qui doit être précisé.

Une ordonnance devient exécutoire à la date qui y est indiquée et à laquelle le bureau d'exécution des actes de procédure (bureau du shérif) peut livrer possession du logement au locateur.

Si le locataire a payé à la Commission le montant précisé dans l'ordonnance, le personnel de la Commission délivrera au locateur et au locataire un avis confirmant que l'ordonnance est nulle. Si le locataire a payé la totalité du montant dû au locateur ou en a

payé une partie au locateur et une partie à la Commission, le locataire peut présenter une motion à la Commission, sans en donner de préavis au locateur, demandant à un membre de rendre une ordonnance déterminant qu'il a payé le montant intégral exigible et confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle. Une telle ordonnance peut être rendue sans la tenue d'une audience. Cependant, dans les 10 jours qui suivent le prononcé de l'ordonnance, le locateur peut, sur préavis donné au locataire, présenter une motion en annulation de l'ordonnance à la Commission. Il faudra alors qu'une audience soit tenue pour statuer sur la motion en annulation de l'ordonnance présentée par le locateur.

Après que l'ordonnance devient exécutoire

Aux termes du paragraphe 74 (11), le locataire peut, sur préavis donné au locateur, présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance d'expulsion si, après que l'ordonnance devient exécutoire mais avant son exécution par le shérif, le locataire paie le montant précisé dans l'ordonnance et tout loyer supplémentaire exigible. L'ordonnance d'expulsion est suspendue et ne peut être exécutée avant que la Commission ne rende une ordonnance annulant la suspension.

Bien que le paragraphe 74 (11) fait référence au paiement d'une somme à la Commission, le locataire peut payer le montant qu'il est tenu de payer en vertu de ce paragraphe au

locateur, à la Commission, ou en partie au deux. Cette interprétation est conforme aux termes du paragraphe 74 (11) parce que si le locataire a versé un montant au locateur qui suffit à annuler l'ordonnance, alors le montant que le locataire doit verser à la Commission en vertu du paragraphe 74 (11) est de 0 \$.

Grâce à cette interprétation du paragraphe 74 (11), on évite le résultat absurde de refuser d'annuler une ordonnance et de permettre l'expulsion d'un locataire lorsque le locataire a payé la totalité du montant au locateur.

La Commission tiendra une audience pour décider de la motion. Si le locataire a payé au locateur la totalité ou une partie du montant exigible par chèque non certifié et que le locateur s'inquiète du fait que le chèque pourrait être un chèque sans provision, le membre tenant l'audience pourra accorder un ajournement ou autoriser des observations consécutives à l'audience pour permettre au chèque d'être compensé avant de rendre son ordonnance finale.

La Commission rendra une ordonnance déclarant nulle l'ordonnance d'expulsion si elle détermine que le locataire a payé le loyer échu, le loyer supplémentaire, les frais pour chèques sans provision, les frais d'administration liés aux chèques sans provision et les dépens ordonnés. Cependant, en application du paragraphe 74 (15), si la Commission détermine que le locateur a payé une somme non remboursable au titre de la *Loi sur l'administration de la justice* (par ex. le droit pour les services du shérif), elle précisera cette somme dans l'ordonnance et exigera que le locataire consigne cette somme à la Commission au plus tard à la date précisée dans l'ordonnance.

Si le locataire a payé la somme précisée dans l'ordonnance au plus tard à la date qui y est également précisée, un employé de la Commission délivrera au locateur et au locataire un avis confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle.

Si la Commission détermine que le locataire *n'a pas* payé la somme précisée et dans le délai imparti, un employé de la Commission délivrera au locateur et au locataire un avis confirmant que la suspension de l'ordonnance d'expulsion cesse de s'appliquer et que celle-ci peut être exécutée.

Une motion en annulation d'une ordonnance après que celle-ci devient exécutoire ne peut être présentée qu'une seule fois pendant la période visée par la convention de location que le locataire a conclue avec le locateur. (Voir le paragraphe 74 (12) de la LLUH.)