

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.

L'article 201 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») précise ce qui suit :

Autres pouvoirs de la Commission

201. (1) La Commission peut, avant, pendant ou après l'audience

- (a) mener les enquêtes qu'elle juge nécessaires ou autoriser un de ses employés à le faire;
- (b) demander à un inspecteur provincial ou à un employé de la Commission d'effectuer toute inspection qu'elle juge nécessaire;
- (c) interroger des personnes par téléphone ou autrement à propos du différend ou autoriser un de ses employés à le faire;
- (d) permettre à une partie de déposer auprès d'elle les preuves supplémentaires qu'elle juge nécessaires d'avoir pour rendre sa décision, ou lui ordonner de le faire;
- (e) examiner les lieux qui font l'objet de l'audience; oui
- (f) de sa propre initiative et sur préavis donné aux parties, modifier une requête si elle juge approprié de le faire et que la modification ne serait pas injuste pour les parties.

Idem

(2) Lorsqu'elle rend sa décision, la Commission peut examiner tous les renseignements pertinents qu'elle a obtenus, en plus des éléments de preuve produits à l'audience, à la condition qu'elle en informe d'abord les parties et qu'elle leur donne l'occasion de les expliquer ou de les réfuter.

Idem

(3) Si une partie ne se conforme pas à un ordre donné en vertu de l'alinéa (1) d), la Commission peut,

- (a) soit refuser d'examiner les observations et les éléments de preuve que cette partie a présentés au sujet de la question à l'égard de laquelle elle ne s'est pas conformée; ou
- (b) soit, si cette partie est le requérant, rejeter la requête en totalité ou en partie.

Les parties peuvent examiner les lieux avec la Commission

(4) Si la Commission a l'intention d'examiner les lieux en vertu de l'alinéa (1) e), elle donne aux parties l'occasion de les examiner avec elle.

Cette ligne directrice vise à guider les membres dans l'usage des pouvoirs de la Commission conformément à l'article 201 de la LLUH. La Commission n'a pas à recueillir des preuves pour les parties ou en leur nom. Il incombe aux parties de présenter à l'attention du membre les témoins et les preuves pertinentes. La Commission peut toutefois, de sa propre initiative ou à la demande d'une partie, décider d'exercer le pouvoir discrétionnaire prévu à l'article 201 et mener une enquête, interroger une personne, examiner les lieux, modifier une requête ou encore, permettre ou ordonner à une partie de présenter des preuves additionnelles.

On a généralement recours à ce pouvoir discrétionnaire lorsque l'information en jeu est pertinente et nécessaire dans le cadre de la requête et qu'il n'existe pas d'autre moyen de l'obtenir, ou que l'on ne dispose pas de preuves alternatives. Le pouvoir discrétionnaire prévu à l'article 201 doit être envisagé à la lumière du paragraphe 183 de la LLUH qui précise : « La Commission adopte, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire. »

Nous examinerons ici les paragraphes un à un.

a. Mener les enquêtes qu'elle juge nécessaires ou autoriser un de ses employés à le faire.

- Il est possible que dans certaines circonstances restreintes, un membre juge nécessaire de demander à un employé de la Commission de procéder à une enquête avant, pendant ou après l'audience. Dans la mesure du possible, une telle enquête devrait se limiter à obtenir des clarifications ou des renseignements nécessaires.
- Lorsqu'une telle enquête doit être effectuée par un employé de la Commission, le membre donnera à ce dernier des directives claires par écrit quant à la nature et à l'ampleur de l'enquête à mener. L'employé de la Commission informera le membre des résultats obtenus par le biais d'un rapport écrit.
- Les résultats de l'enquête seront transmis aux parties de la manière et au moment prescrits ou ordonnés par le membre. Les parties disposeront d'un délai raisonnable pour examiner l'information fournie et y répondre.
- Exemples de cas où un membre peut demander à un employé de la Commission de procéder à une enquête : contacter une partie avant une audience afin de confirmer la disponibilité pour une certaine date d'audience; vérifier le statut d'une requête connexe présentée à la Commission; ou déterminer à quel moment seront déposés des observations ou des éléments de preuve consécutivement à une audience.

b. Demander à un inspecteur provincial ou à un employé de la Commission d'effectuer toute inspection qu'elle juge nécessaire.

- Dans des circonstances particulières, un membre peut juger nécessaire de demander la tenue d'une enquête parce que les parties ne peuvent pas présenter les preuves nécessaires autrement que par le biais de photos, de rapports d'inspection ou de témoins. Par exemple, on peut demander qu'une unité soit inspectée afin de déterminer si des appareils électroménagers s'y trouvent effectivement ou si des dommages présumés existent réellement.
- Lorsqu'un membre juge une inspection nécessaire, il demandera à un inspecteur provincial ou à un employé de la Commission de procéder à cette inspection.
- Le membre remettra à l'inspecteur provincial ou à l'employé de la Commission des directives écrites précisant les détails de l'inspection (p. ex. l'adresse, la date à laquelle procéder à l'inspection, ainsi que l'objet de cette dernière). À son tour, l'inspecteur provincial ou l'employé de la Commission remettra au membre de la Commission un rapport écrit décrivant ses observations ou ses conclusions.
- Les résultats de l'inspection devront être transmis aux parties selon la méthode dans les délais prescrits or ordonnés par le membre de la Commission. Les parties disposeront d'un délai raisonnable pour examiner l'information fournie et y répondre.

c. Interroger des personnes par téléphone ou autrement à propos du différend ou autoriser un de ses employés à le faire.

- Il est possible qu'un membre ait un certain nombre de questions concernant un différend ou désire clarifier certains renseignements déjà reçus. Par exemple, il se pourrait qu'un membre n'arrive pas à lire une phrase dans un affidavit à cause d'une écriture illisible.
- Dans une situation de ce genre, où un membre de la Commission souhaite interroger une personne par téléphone ou autrement au sujet du différend, le membre demandera généralement à un des employés de la Commission d'interroger cette personne. Le membre remettra à l'employé de la Commission une demande par écrit précisant les préoccupations ou les questions qu'il souhaite éclaircir. L'employé remettra au membre une réponse écrite concernant les préoccupations et questions en jeu.
- Lorsqu'il aura reçu une réponse à ses questions, le membre ou l'employé de la Commission transmettra l'information aux parties selon la méthode et au moment prescrits ou ordonnés par le membre. Les parties disposeront d'un délai raisonnable pour examiner l'information fournie et y répondre.

d. Permettre à une partie de déposer auprès d'elle les preuves supplémentaires qu'elle juge nécessaire d'avoir pour rendre sa décision, ou lui ordonner de le faire.

- Voir la Règle 19. Celle-ci précise les règles à suivre en matière de divulgation de renseignements dans les cas où un membre souhaite clarifier le contenu d'une requête, d'un différend, d'une motion ou de tout autre document déposé devant la Commission.
- Il est à noter que le paragraphe 201(3) prévoit que si une partie omet de se conformer à une telle directive, la Commission peut prendre les mesures suivantes :
 - soit refuser d'examiner les observations et les éléments de preuve que cette partie a présentés au sujet de la question à l'égard de laquelle elle ne s'est pas conformée; oui
 - soit, si cette partie est le requérant, rejeter la requête en totalité ou en partie.

e. Examiner les lieux qui font l'objet de l'audience.

- Il y aura examen des lieux seulement dans des situations particulières.
- Le paragraphe 201(4) précise que si la Commission a l'intention d'examiner les lieux, elle donne aux parties l'occasion de les examiner avec elle.
- Dans le but de donner aux parties une possibilité adéquate de procéder à l'examen des lieux avec le membre de la Commission, les parties devraient être informées suffisamment à l'avance de la date et de l'heure prévues pour l'examen. Dans la mesure du possible, il conviendrait de s'informer auprès des parties des dates et des heures où elles sont disponibles.

f. De sa propre initiative et sur préavis donné aux parties, modifier une requête si elle juge approprié de le faire et que la modification n'était pas injuste pour les parties.

- La Commission peut, de sa propre initiative, envisager de modifier une requête avant, pendant ou après une audience. Par exemple, pour joindre ou retirer des parties.
- Un membre qui décide d'amender ou non une requête avant, pendant ou durant une audience doit tenir compte des facteurs suivants :
 - Tout préjudice que pourrait subir une partie suite à la modification apportée
 - La modification est-elle suffisamment importante pour justifier tout retard découlant de celle-ci
 - La modification est-elle nécessaire
 - Tout autre facteur pertinent

Conformément au paragraphe 201(2), lorsqu'elle rend sa décision, la Commission peut examiner tous les renseignements pertinents qu'elle a obtenus, en plus des éléments de preuve produits à l'audience, à la condition qu'elle en informe d'abord les parties et qu'elle leur donne l'occasion de les expliquer ou de les réfuter.

- Les parties devront être informées de tout renseignement supplémentaire dont dispose le membre de la Commission, selon la méthode et le délai prescrits ou ordonnés par celui-ci. Le membre doit également déposer ces renseignements auprès de la Commission.
- Les parties disposeront d'un délai raisonnable pour examiner l'information fournie et y répondre.