

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.

Objet d'une pénalité

Une pénalité administrative est une mesure qu'utilise la Commission pour favoriser la conformité à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») et pour dissuader les locataires de se livrer à des activités semblables à l'avenir. Elle n'y a pas recours normalement sauf si le locateur a enfreint de façon flagrante la LLUH et si d'autres mesures n'assureraient pas une dissuasion suffisante ou l'observation de la LLUH. Lorsqu'une diminution du loyer constitue une mesure suffisante, une pénalité administrative pourrait ne pas s'avérer nécessaire.

Il ne faut pas confondre les pénalités administratives avec les dépens. Les pénalités administratives sont versées au ministre des Finances et non à une partie. Le versement de dépens à une partie ou à la Commission peut être ordonné, lorsqu'une partie se conduit de manière déraisonnable durant l'instance devant la Commission. Pour obtenir des détails, il faut consulter la ligne directrice 3, « Dépens ».

Quand une pénalité peut être imposée

Un membre peut imposer une pénalité dans les situations décrites ci-après :

- Les alinéas 2 à 6 du paragraphe 29 (1) de la LLUH se rapportent aux requêtes du locataire alléguant que le locateur, son représentant ou son concierge :
 - a coupé la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir aux termes de la convention de location ou entravé de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture;

- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage;
 - a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire pendant qu'il occupait le logement locatif;
 - a, sans donner des clés de rechange au locataire, changé ou fait changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant que le locataire occupait le logement;
 - est entré illégalement dans le logement locatif.
- Les paragraphes 41 (2) et (3), lorsque le locateur a manqué à l'obligation :
 - s'il est rendu une ordonnance d'expulsion du locataire, de ne pas disposer des biens du locataire, notamment en les vendant ou en les conservant, dans les 72 heures de l'exécution de l'ordonnance;
 - de faire en sorte que les biens du locataire expulsé puissent être récupérés à un endroit qui se trouve à proximité du logement locatif, pendant les heures prescrites, dans les 72 heures qui suivent l'exécution de l'ordonnance d'expulsion.
- Les alinéas a) à c) du paragraphe 57 (1) portent sur la requête d'un ancien locataire alléguant que :
 - le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation pour reprendre possession des lieux pour lui-même, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et aucune personne visée à l'alinéa 48 (1) a), b), c) ou d) n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire;
 - le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation pour reprendre possession des lieux pour lui-même, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et aucune personne visée à l'alinéa 49 (1) a), b), c) ou d) ou 49 (2) a), b), c) ou d) n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire;

- le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation dans le but de démolition, d'affectation à un autre usage ou de réparations importantes, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et le locateur n'a pas démoli, affecté à un autre usage, réparé ou rénové le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire.

- L'article 114 porte sur la situation où le locateur n'a pas donné au nouveau locataire un avis écrit sur le loyer légal du logement locatif, lorsque les alinéas 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) s'appliquent et que le nouveau locataire a demandé par requête aux termes du paragraphe 115 (1) de déterminer le loyer qui peut légalement être demandé ou d'exiger que le locateur rembourse tout excédent de loyer qu'il a payé en sus du loyer qui peut légalement lui être demandé.

La Commission tient son pouvoir d'ordonner une pénalité administrative dans ces circonstances en vertu de l'alinéa 31 (1) d), du paragraphe 41 (6), de l'alinéa 57 (3) 3 et du paragraphe 115 (3) de la LLUH.

Avis d'une pénalité

Lorsqu'un locataire demande une pénalité dans une requête, cela servira d'avis au locateur qu'une pénalité pourrait être ordonnée. Toutefois, un membre pourrait, après avoir pris connaissance de la preuve, envisager d'ordonner une pénalité même si celle-ci n'a pas été demandée. Dans un cas comme dans l'autre, le membre doit donner aux parties la possibilité de présenter leurs arguments sur le sujet.

Imposition d'une pénalité

Un membre pourrait imposer une pénalité conditionnelle dans une ordonnance intérimaire pour favoriser la conformité à la LLUH. Par exemple, un membre pourrait ordonner une pénalité pour chaque jour où le locateur omet de se conformer à une modalité ou une condition se trouvant dans l'ordonnance intérimaire, telle que le fait de redonner possession d'un logement à un locataire qui a été expulsé illégalement. L'ordonnance intérimaire devrait indiquer précisément ce que le locateur doit faire et les conséquences qu'entraîne l'inobservation de l'ordonnance. Le cas échéant, le montant total de la pénalité devra être indiqué dans l'ordonnance finale et tenir compte des circonstances pertinentes dont il a été question lors de l'audience.

Lorsque le locateur a commis plusieurs infractions, le membre n'a pas à ordonner une pénalité distincte pour chaque infraction. Il pourra plutôt ordonner une pénalité fondée sur la combinaison générale des activités soulevées dans la requête.

Pour fixer le montant de la pénalité, le membre pourrait tenir compte :

- de la nature et la gravité de l'infraction,
- de l'effet de l'infraction sur le locataire,
- de tout autre facteur pertinent.

Le montant de la pénalité devrait être proportionnel à l'infraction.

Défaut de paiement d'une pénalité

Aux termes de l'article 196 de la LLUH, lorsque la Commission apprend que le requérant doit de l'argent à la Commission pour défaut de paiement d'une amende, d'une pénalité, de droit et de dépens, la Commission peut, en vertu de ses règles :

- refuser de permettre le dépôt de la requête, si les renseignements sont reçus le jour où le requérant présente une requête ou avant ce jour,
- suspendre ou abandonner l'instance si les renseignements sont reçus après le dépôt de la requête mais avant la tenue d'une audience,
- refuser de rendre une ordonnance ou refuser de donner suite à la requête si les renseignements sont reçus après qu'une audience à l'égard de la requête a commencé.

Il faut consulter la Règle 9 « Refus d'accepter une requête ou d'y donner suite », pour obtenir des détails.