

Dispositions législatives :

Article 191 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH)

Règles connexes :

Règles 4.1 à 4.5 (Calcul du temps)

Règles 10.1 à 10.8 (Signification de la requête et de l'avis)

Règles 11.1 à 11.4 (Certificats de signification)

L'article 191 de la LLUH prévoit qu'une partie peut donner à une autre personne un document par l'un des divers moyens énumérés au paragraphe (1), notamment : le remettre en main propre, le poster, le déposer dans sa boîte aux lettres ou à l'endroit où la personne reçoit ordinairement son courrier. L'article utilise le terme « personne » plutôt que le terme « partie », car ce premier terme s'applique à tous les documents mentionnés dans la LLUH, tels que les avis de résiliation et d'augmentation de loyer, qui ne font pas l'objet de requêtes au moment où ils sont donnés. L'alinéa 191(1)(g) indique que « toute autre façon permise par les règles » suffit pour que le document soit valablement donné.

Ces règles précisent aussi le moment où l'avis est réputé donné valablement à une personne, selon la méthode de signification utilisée. Pour la signification par la poste, le paragraphe 191(3) de la LLUH prévoit que la signification prend effet cinq jours après la mise à la poste.

Autres modes de signification permis**5.1 Une personne peut donner un avis ou un document à une autre personne en utilisant l'un ou l'autre des modes suivants :**

- a) **par la poste, à la personne;**
- b) **par télécopieur, si la personne dispose d'un télécopieur à l'endroit où elle exerce ses activités ou chez elle;**
- c) **en glissant le document sous la porte du logement ou dans une fente à lettre dans la porte pour signifier le document à une personne qui occupe le logement locatif;**
- d) **par n'importe quelle méthode de signification permise ou en affichant le document sur la porte du logement locatif pour signifier à un locataire un avis aux termes de l'article 27 de la LLUH;**

- e) **si le document est une requête ou s'il a été créé après le dépôt de la requête, par livraison en main propre, par la poste, par messagerie ou par télécopieur au représentant d'une partie; ou**
- f) **si le document est une requête ou qu'il a été créé après le dépôt de la requête, par tout autre mode permis ou indiqué par la Commission par écrit.**

Si un avis ou un document est signifié d'un mode autre que ceux prévus par le paragraphe 191(1) de la LLUH ou la présente règle, cet avis ou ce document est réputé avoir été dûment signifié s'il est démontré que l'information qu'il contient a été portée à l'attention de la personne qui en était le destinataire.

Autres modes de signification permis par la Commission

5.2 À la demande d'une partie ou de son propre chef, un membre peut donner à cette partie des directives par écrit concernant l'un ou les deux points suivants :

- a) **qui devra recevoir la signification de la requête ou de tout autre document;**
ou
- b) **le mode de signification de la requête ou du document.**

Si une partie n'est pas certaine de la façon d'interpréter les exigences de la LLUH dans un cas particulier, elle peut demander par écrit qu'un membre lui remette des directives par écrit. La partie pourra également souhaiter obtenir des directives parce qu'elle a éprouvé de la difficulté à signifier les documents à une autre partie en utilisant les modes de signification permis par la LLUH et ces règles. Le cas échéant, cette partie peut demander par écrit qu'un membre lui donne des directives par écrit en vue de signifier les documents par un autre mode, comme le permet la règle 5.1. Enfin, le membre peut, de son propre chef, donner des directives au sujet de la signification à des parties supplémentaires qui devraient recevoir la signification, ou donner des directives quant au mode de signification s'il y a eu quelques difficultés jusqu'à présent.

Livraison par messagerie

5.3 Si un avis ou un document est livré à une autre personne par messagerie, il est réputé avoir été donné le jour suivant le jour où il a été remis au service de messagerie, mais s'il s'agit d'un jour non ouvrable, il est réputé avoir été donné le jour ouvrable suivant.

Cette règle reconnaît que les services de messagerie livrent habituellement les documents le jour suivant. Si la partie qui a fait livrer le document peut prouver que l'autre partie l'a reçu plus tôt que la date réputée, voir la règle 5.6. Par exemple, si une partie paie pour une livraison par messagerie le « même jour », et que la livraison est effectuée le jour même où le document a été remis au service de messagerie, le document sera réputé avoir été livré ce jour-là.

Xpresspost

5.4 Un avis ou un document expédié par Xpresspost est réputé donné par la poste.

Même si Xpresspost a été mis sur le marché comme étant similaire à un service de messagerie, un avis ou un document expédié par ce mode est réputé expédié par courrier. L'article 193(3) de la LLUH précise qu'un avis ou un document expédié par courrier est réputé donné le cinquième jour qui suit sa mise à la poste.

Télécopie

5.5 Si un avis ou un document est télécopié à une autre personne, il sera réputé avoir été donné à la date imprimée sur la télécopie.

Si la télécopie est reçue à 23 h 59 le lundi, elle sera réputée avoir été donnée le lundi. Après minuit, elle sera réputée avoir été donnée le mardi.

Réception à une date antérieure

5.6 Si la personne qui a donné un avis ou un document à une autre personne peut prouver que la personne l'a reçu à une date antérieure à la date réputée aux termes de la LLUH ou de ces règles, la Commission le considérera comme ayant été donné à la date antérieure.

Cette règle s'appliquerait si, lors d'une audience, la date de signification est en question. Si l'autre partie reconnaît avoir reçu le document à une date antérieure à cinq jours suivant la mise à la poste, cette date sera acceptée. Si la partie qui a donné le document peut démontrer d'une autre façon que l'autre partie l'a reçu à une date antérieure, la date antérieure pourra être acceptée.