

R10 SIGNIFICATION DE LA REQUÊTE OU DE LA MOTION ET DE L'AVIS D'AUDIENCE

Dispositions législatives :

Paragraphe 188 (1) et (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH)

Paragraphe 6 (1) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (LECL)

Règles connexes :

Règles 4.1 à 4.5 (Calcul du temps)

Règles 5.1 à 5.6 (Signification d'un document à une autre partie)

Règles 11.1 à 11.4 (Certificats de signification)

Le paragraphe 188 (1) de la LLUH indique ce qui suit : « La personne qui présente une requête à la Commission en remet une copie aux autres parties dans le délai imparti par les règles ». Le paragraphe 188 (2) de la LLUH indique que le requérant doit remettre aux autres parties une copie de l'avis d'audience que délivre la Commission à l'égard de la requête. Le paragraphe 6 (1) de la LECL exige que les parties reçoivent l'avis d'audience raisonnablement d'avance.

La Commission peut fixer une date limite à laquelle le requérant devra signifier (donner) l'avis d'audience et la requête ou la motion au(x) intimé(s). Ceci vise à assurer que l'intimé aura suffisamment de temps pour se préparer à l'audience.

Les règles de signification de ces documents sont définies aux règles 5.1. à 5.4. Dans la plupart des cas, on s'attend à ce que le requérant signifie ces documents à l'intimé aussi tôt que possible après le dépôt de la requête ou de la motion et la réception de l'avis d'audience de la Commission. Toutefois, s'il y a un retard dans la signification de ces documents, le requérant doit tenir compte de ces règles.

Une explication de la façon de calculer les jours aux termes de la LLUH est donnée aux règles 4.1 à 4.5.

Ces règles ne s'appliquent pas quand la requête est résolue dans le cadre d'une audience écrite.

10.1 Pour tout type de requête présentée aux termes de la LLUH autre que celles mentionnées aux règles 10.2, 10.3, 10.4 et 10.5, le requérant doit donner une copie de la requête et de l'avis d'audience à chaque intimé aussitôt que possible et au plus tard dix jours avant la date d'audience.

Cette règle vaut pour la plupart des requêtes telles qu'une requête de résiliation de la location, une requête de remboursement du loyer, une requête contre le harcèlement ou une requête présentée par les locataires de plus d'une unité.

- 10.2 Pour une requête présentée aux termes des articles 77 ou 78 de la LLUH et qui fait l'objet d'une audience, le requérant doit donner une copie de la requête et de l'avis d'audience à l'intimé aussitôt que possible et au plus tard dix jours avant le moment fixé pour l'audience, à moins que la Commission lui ait donné d'autres directives à cet égard.**

Habituellement, une requête présentée aux termes de l'article 77 (expulsion fondée sur un avis remis à un locataire l'obligeant à quitter son logement ou sur un accord convenu entre les parties en vue de la résiliation du bail) ou de l'article 78 (expulsion fondée sur le manquement d'un locataire à une condition imposée lors du règlement d'une requête précédente) donnera lieu à une ordonnance sans audience. Pour ces requêtes, le locateur n'est pas tenu de donner la requête au locataire dans la plupart des cas. Toutefois, si le membre qui étudie la requête estime qu'il y aurait lieu de procéder à une audience, le requérant devra donner la requête et l'avis d'audience aux locataires intimés. La règle habituelle est qu'un avis de dix jours doit être donné par le locateur au locataire, d'après les règles habituelles de signification, mais le membre peut exiger un avis plus long ou moins long selon les circonstances.

- 10.3 Lorsqu'une ordonnance est rendue aux termes du paragraphe 206 (1) et qu'une partie présente une demande de réouverture de la requête aux termes du paragraphe 206 (4) ou 206 (5), la partie qui présente la requête doit donner une copie de la demande et de l'avis d'audience aux autres parties aussitôt que possible et au plus tard cinq jours avant la date d'audience.**

Lorsque la Commission reçoit une demande de réouverture d'une requête qui a été résolue par ordonnance sur consentement, l'audience est inscrite au rôle dans les meilleurs délais. Par conséquent, le délai normal de dix jours prévu pour la signification de la demande et de l'avis d'audience ne s'applique pas.

- 10.4 Pour les requêtes déposées en vertu des articles 126, 132 ou 148, le requérant est tenu de remettre une copie de la requête et de l'avis d'audience à l'intimé aussitôt que possible et au plus tard 30 jours avant la date d'audience.**

Le délai pour obtenir une audience dans le cas d'une requête en augmentation du loyer supérieure au taux légal, d'une requête de modification du montant de la réduction du loyer ou d'une requête du transfert du locataire hors d'une maison de soins est plus long que pour les autres requêtes. La Commission reconnaît que les intimés peuvent avoir besoin de plus de temps pour se préparer à l'audience dans ce genre de requête.

- 10.5 Pour les requêtes présentées aux termes des dispositions suivantes de la LLHU, le requérant doit donner une copie de la requête et de l'avis d'audience à l'intimé aussitôt que possible et au plus tard cinq jours avant la date d'audience.**
- a) **paragraphe 29 (1), présentée uniquement ou en partie aux termes de l'alinéa 5**
 - b) **paragraphe 41 (6)**
 - c) **article 69, selon l'avis signifié aux termes :**
 - (i) **du paragraphe 61 (1) en cas d'acte illicite, d'exercice d'un métier, d'une profession, d'une entreprise ou d'un commerce illicite décrit à l'alinéa 61 (2) a),**
 - (ii) **de l'article 63,**
 - (iii) **de l'article 65 ou**
 - (iv) **de l'article 66.**
 - d) **paragraphe 94.**

Cette règle vaut dans le cas des requêtes présentées à la Commission en vue de régler une question grave et où le respect d'un délai est critique telles que l'interdiction d'accès du locataire à son logement, la récupération de biens à la suite de l'exécution d'un avis d'expulsion par le shérif et l'expulsion d'un locataire dont le comportement risque de mettre en péril la sécurité des autres locataires et du locateur. Cette règle s'applique aussi aux requêtes en résiliation de la location du concierge dont l'emploi prend fin. Cela est important afin que le locateur puisse fournir en temps opportun un logement au nouveau concierge. Dans la mesure du possible, l'audience de ce type de requêtes devra avoir lieu dans les sept jours suivant le dépôt de la requête. Par conséquent, le requérant devra remettre ces documents à l'intimé au moins cinq jours avant la date de l'audience.

Si le requérant croit que la question devrait être entendue plus rapidement, il peut demander à la Commission de réduire le délai de signification de ces documents aux termes de la Règle 15.

- 10.6 S'il y a plus d'un requérant, le requérant qui dépose la requête devant la Commission doit donner une copie de l'avis d'audience aux autres requérants.**

S'il y a plusieurs requérants, il incombe au requérant qui dépose la requête et reçoit l'avis d'audience de donner une copie de l'avis d'audience aux autres requérants. Il doit le faire dès que possible pour éviter qu'il devienne nécessaire d'ajourner l'audience ou de modifier la date de l'audience.

- 10.7 La partie qui présente une motion en annulation d'une ordonnance *ex parte*, d'une ordonnance aux termes du paragraphe 74 (3) ou d'une ordonnance aux termes du paragraphe 74 (8) doit donner une copie de la motion et de l'avis d'audience aux**

autres parties 48 heures avant l'heure fixée pour l'audience à moins d'indication contraire de la part de la Commission.

Si la Commission rend une ordonnance ex parte, l'intimé peut déposer une motion en annulation de l'ordonnance dans les dix jours de la date où l'ordonnance a été rendue. Si la Commission rend une ordonnance aux termes du paragraphe 74 (8) en annulation d'une ordonnance d'expulsion, l'intimé/le locateur a également dix jours pour déposer une motion en annulation. Un locataire peut également déposer une motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion aux termes du paragraphe 74 (11) après que l'ordonnance devient exécutoire, mais avant son exécution, à la condition de déposer une déclaration sous serment précisant que les montants exigés ont été versés au locateur et à la Commission.

La règle habituelle veut que la partie qui dépose la motion donne aux autres parties un préavis de 48 heures en utilisant l'une des méthodes de signification permises. Cependant, le membre peut ordonner à la partie qui dépose la motion de donner un préavis plus long ou moins long selon les circonstances.

10.7.1 Un locateur qui présente une motion aux termes de l'alinéa 126(13)b) doit en remettre une copie ainsi que l'avis de l'audience au(x) locataire(s) visées par la motion au moins dix (10) jours avant la date de l'audience, à moins d'indication contraire de la part de la Commission.

En vertu de l'alinéa 126(13)b) de la LLUH, un membre peut rendre une ordonnance indiquant qu'une augmentation justifiée dans une Demande d'augmentation supérieure au taux légal soit reportée jusqu'à ce que le locateur ait effectué les réparations nécessaires. L'ordonnance précisera la date butoir des réparations. Une fois les travaux effectués, le locateur doit présenter une motion à la Commission au plus tard à la date butoir précisé dans l'ordonnance. Le dossier sera mis au rôle en vue d'une audience et le locateur devra signifier l'avis d'audience, accompagné d'une copie de la motion, au(x) locataire(s) visés par la motion.

10.8 Si la partie fait défaut de donner l'avis d'audience et la requête ou la motion aux autres parties conformément aux présentes règles, le membre peut :

- a) **tenir l'audience s'il estime que les autres parties n'ont subi aucun préjudice du fait que la partie présentant la requête ou la motion n'a pas signifié les documents ou qu'elle ne l'a pas fait à temps;**
- b) **ajourner l'audience pour donner aux autres parties une possibilité suffisante de se préparer pour l'audience;**
- c) **rejeter la requête ou la motion s'il estime que la partie a délibérément fait défaut de signifier les documents en se conformant aux présentes règles.**

Un membre peut procéder avec la requête ou la motion s'il est convaincu que les parties à qui on ne l'a pas signifiée ou ne l'a pas signifiée à temps y ont consenti librement et sans subir de pression de la part de la partie présentant la requête ou la motion. La seule autre situation où l'audience devrait se tenir à la date prévue, c'est lorsque le membre est convaincu que l'autre ou les autres parties ont eu suffisamment de temps pour se préparer à l'audience, après avoir pris connaissance des détails de la requête ou de la motion.

La compétence de rejeter la requête ou la motion ne doit être exercée que dans des circonstances extraordinaires. Cela comprend une situation où la partie ayant présenté la requête ou la motion, ou son représentant, semble avoir délibérément fait défaut de signifier les documents ou de les signifier à temps.

Dans la plupart des cas, un ajournement représente la façon appropriée de régler le problème qu'a causé le défaut de la partie de signifier les documents conformément à ces règles.

Le membre peut également déterminer que tout délai causé par le défaut de la partie ayant présenté la requête ou la motion de signifier rapidement les documents aux autres parties, sans raison valable, constitue une conduite déraisonnable telle que définie dans la ligne directrice portant sur les dépens.