

**Dispositions législatives :**

Articles 74, 78, 148, 175, 194 et 195 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)

**Règles connexes :**

Règle 14 (Ententes de règlement conclues sans la médiation de la Commission)

*La LLUH accorde une reconnaissance particulière au règlement obtenu par la médiation, laquelle est assurée par des médiateurs employés par la Commission. L'article 194 de la LLUH habilite la Commission à tenter de régler par la médiation toute question faisant l'objet d'une requête ou convenue par les parties si celles-ci y consentent (sauf pour la médiation obligatoire prévue à l'article 148 et s'appliquant au transfert d'un locataire hors d'une maison de soins). Le règlement obtenu par un médiateur de la Commission peut contenir des éléments qui contreviennent aux dispositions de la LLUH. Toutefois, les règlements obtenus par la médiation de la Commission ne peuvent outrepasser certaines limites, dont celle prévoyant que l'augmentation de loyer négociée ne peut dépasser de plus de 3 % le taux légal annuel.*

*La sous-disposition 78 (1) 2 i de la LLUH prévoit que les conditions imposées au locataire dans l'ordonnance ou le règlement obtenu par la médiation décrits à la disposition 78 (1) 2 n'incluent que les conditions qui donneraient naissance aux mêmes motifs de résiliation de la location que ceux invoqués dans la requête antérieure, si le locataire ne les respecte pas. Ainsi, pour fonder la résiliation d'une location sans avis au locataire, toute condition imposée dans un règlement doit répondre à deux critères : ce doit être pour le même motif que celui invoqué à l'appui d'une requête en expulsion réglée par la médiation et ce motif doit être reconnu par la LLUH. Pour cette raison, tout règlement obtenu par la médiation d'une requête en expulsion fondée sur un arriéré de loyer ne peut permettre, une fois payés l'arriéré et les coûts, la présentation d'une requête aux termes de l'article 78 en cas du paiement en retard d'un loyer ultérieur.*

*La LLUH prévoit que les présentes règles énoncent de quelle façon la Commission décide d'une requête si la médiation permet de régler, en tout ou en partie, les questions soulevées dans cette requête. En l'absence de règlement obtenu par la médiation, la Commission doit tenir une audience.*

*La médiation ne peut servir à établir une entente visant à modifier une ordonnance de la Commission, par exemple une entente imposant des conditions à la force exécutoire de l'ordonnance. Une ordonnance de la Commission est une*

décision qui tranche définitivement une requête. Par conséquent ce genre d'entente, souvent appelée « convention accessoire », ne fait pas l'objet d'une médiation.

Aux termes du paragraphe 194 (1) de la LLUH, la Commission peut uniquement tenter de régler par la médiation les différends ayant fait l'objet d'une requête devant la Commission. Il convient de noter que la Commission peut décider qu'une requête ne fera pas l'objet d'une médiation si les chances de succès sont faibles, si les avantages éventuels sont minimes ou si la médiation risque d'entraîner un délai injustifié.

Si les parties à une requête y consentent, le médiateur de la Commission peut aborder et résoudre des questions qui ne sont pas soulevées dans la requête afin de tenir compte des intérêts des parties et d'obtenir une entente plus efficace et durable.

### **Déroulement de la médiation**

#### **13.1 Le médiateur aide les parties à préciser leurs intérêts et à trouver des solutions qui tiennent compte de ces intérêts et qui soient acceptables à toutes les parties.**

*Le médiateur doit d'abord faire en sorte que chaque partie exprime non seulement sa position, mais aussi ses intérêts relativement aux questions en litige. Le médiateur aide les parties à prendre en considération leurs intérêts de manière à trouver des solutions permettant éventuellement de satisfaire ces intérêts.*

#### **13.2 Si le médiateur met fin à la médiation avant que les parties en viennent à une entente, la requête fait l'objet d'une audience.**

*Le médiateur peut mettre fin à la médiation pour diverses raisons. Par exemple, il peut devenir évident que la médiation ne permettra pas de régler les questions soulevées par les parties ou d'en arriver à un règlement dans un délai raisonnable. L'une des parties peut se comporter de manière déraisonnable et refuser de modifier sa conduite en réponse aux demandes du médiateur. Une partie peut essayer de retarder le règlement d'une requête ou d'intimider l'autre partie; elle peut aussi recourir à des méthodes inacceptables pour obtenir des concessions ou encore déformer les faits ou interpréter de façon erronée des questions de droit ou les règles et les pratiques de la Commission. Dans tous ces cas, le médiateur peut mettre un terme à la médiation et renvoyer les parties à une audience. Toute entente conclue par les parties sans la participation du médiateur est soumise aux règles 14.1 à 14.3.*

**13.3 Avant qu'une partie signe une entente, le médiateur lui explique la portée de toute clause du règlement proposé qui peut contrevenir aux dispositions de la LLUH ou des règlements.**

*Il peut y avoir entre les parties des différends dont la solution met en cause un élément incompatible avec les droits et les obligations énoncés dans la LLUH. La conclusion d'une telle entente peut être dans l'intérêt des deux parties. Cependant, le médiateur de la Commission ne peut permettre qu'une partie renonce aux droits que lui accorde la LLUH sans d'abord lui expliquer à quoi elle s'expose. L'ampleur des explications nécessaires variera selon la nature de l'incompatibilité ou le fait qu'une partie soit représentée ou non lors d'une séance de médiation. Le médiateur peut donner ces explications en présence des deux parties ou le faire par consultation individuelle.*

**13.4 Le médiateur peut décrire aux parties les dispositions de la LLUH et des règlements ainsi que les règles, les lignes directrices, les pratiques et la jurisprudence applicables de la Commission.**

*Étant donné que nombre de parties ne sont pas représentées par un avocat ou représentant, il arrive souvent qu'elles ne connaissent pas très bien la procédure suivie lors d'une médiation ou d'une audience. Il convient que le médiateur réponde à leurs questions concernant la procédure et les informe au sujet des dispositions de la LLUH et des règlements, d'une ligne directrice ou d'un jugement de la cour ou d'une décision de l'ancien Tribunal ou de la Commission qui semblent s'appliquer au cas.*

**13.5 Le médiateur n'exprime pas d'opinion personnelle ni ne donne d'avis à l'une ou l'autre des parties à la médiation concernant le bien-fondé de la requête.**

*Le médiateur doit rester neutre tout en aidant les parties à parvenir à un règlement en facilitant leurs discussions de façon impartiale. Il n'a pas à trancher l'affaire ni à exprimer d'opinion personnelle quant à l'issue la plus équitable si la requête devait faire l'objet d'une audience. Il serait inapproprié qu'il donne son avis sur le bien-fondé de la requête ou sur toute autre question soulevée par les parties.*

**Autorisation des représentants**

**13.6 Le représentant qui souhaite participer à une séance de médiation en l'absence de la partie qu'il représente doit remplir l'une des conditions suivantes :**

- a) **déposer un mandat signé par la partie qu'il représente et l'autorisant expressément à conclure une entente au nom de celle-ci;**
- b) **garantir, s'il s'agit d'un avocat autorisé à exercer en Ontario, qu'il a été autorisé par la partie qu'il représente à conclure une entente au nom de celle-ci;**
- c) **indiquer qu'il a reçu l'autorisation verbale de représenter la partie absente et obtenir le consentement du médiateur et de toutes les autres parties pour pouvoir participer à la médiation en vertu de cette autorisation.**

*Dans toute discussion en vue d'un règlement dans le cadre d'une médiation, il est essentiel que les participants soient autorisés à conclure une entente. Il faut éviter qu'un représentant ait à faire ratifier par son client une entente intervenue au cours de la médiation, pour empêcher que le premier utilise l'approbation du second comme moyen d'obtenir de meilleures conditions. Toutefois, dans des circonstances jugées acceptables par l'autre partie et le médiateur, la médiation peut avoir lieu avec la participation d'un représentant qui n'a pas de mandat. En ce cas, le représentant doit garantir que la partie l'a autorisé à conclure un règlement en son nom. De plus, le représentant doit être prêt soit à signer le règlement obtenu par la médiation à titre de mandataire autorisé de la partie, soit à consentir aux conditions du règlement devant un membre de la Commission dans le cas d'une requête conjointe demandant à la Commission de rendre une ordonnance sur consentement. Si le représentant est un avocat, on suppose qu'il ne ferait pas de déclarations inexactes quant aux directives de son client, étant passible de sanction disciplinaire par le Barreau.*

## **Ententes de règlement**

### **13.7 Le médiateur peut rédiger une entente à partir du règlement convenu entre les parties.**

*Par cette règle, on reconnaît que le médiateur peut aller jusqu'à aider les parties à consigner par écrit les conditions du règlement intervenu. La Commission croit en effet que cela aide les parties à bien comprendre leurs droits et responsabilités respectifs et qu'une telle pratique favorise la clarté et l'objectivité des ententes intervenues entre les parties, surtout lorsque l'une ou les deux ne sont pas représentées.*

*Le médiateur doit expliquer aux parties qu'une entente écrite obtenue par la médiation ne donne pas lieu à une ordonnance de la Commission. L'entente peut être rédigée de manière à prévoir pratiquement toutes les clauses que pourrait*

*comporter une ordonnance, y compris la possibilité, conformément aux présentes règles, de rouvrir une requête si une partie manquait à ses obligations aux termes du règlement dans les 12 mois suivant la conclusion de celui-ci. L'entente écrite peut également permettre qu'une nouvelle requête en expulsion soit déposée par le locateur sans donner d'avis au locataire, conformément à l'article 78 de la LLUH, si le locataire ne respecte pas les obligations précisées dans l'entente.*

### **13.8 Si une partie a consigné une somme d'argent à la Commission, le médiateur en ordonne le versement conformément à l'entente conclue.**

*Aux termes de la LLUH, la Commission peut prévoir dans ses règles la marche à suivre pour la consignation de sommes à la Commission et pour les prélèvements sur ces sommes. La présente règle s'applique à deux cas : soit qu'une partie a consigné de plein gré une somme à la Commission, soit qu'on lui a ordonné de consigner une somme à la Commission. Il est important que l'entente conclue prévoise ce qu'il adviendra de l'argent versé à la Commission. S'il y a règlement complet, les parties doivent convenir du montant des versements revenant à chacune. Le médiateur utilise ensuite le pouvoir de signature qui lui est accordé à l'égard du compte de la Commission pour assurer l'application de l'entente. En cas de règlement partiel, les sommes à verser peuvent faire partie des questions qui feront l'objet d'une audience et seront tranchées par un membre de la Commission.*

### **Disposition de la requête**

### **13.9 Si un règlement écrit obtenu par la médiation résout les questions faisant l'objet d'une requête, le médiateur dispose de la requête.**

*Lorsque la médiation permet de résoudre toutes les questions faisant l'objet d'une requête et qu'une entente obtenue par la médiation est signée par chacune des parties, le médiateur dispose de la requête en mettant à jour les dossiers électroniques de la Commission afin d'indiquer que la requête a été disposée grâce à la médiation. Si la médiation mène à une requête conjointe demandant à la Commission de rendre une ordonnance sur consentement, cette ordonnance dispose de la requête.*

*L'article 148 de la LLUH (transfert hors d'une maison de soins) prévoit que la médiation est obligatoire et que la Commission peut rejeter la requête du locateur qui ne participe pas à la médiation. Le médiateur doit informer le membre de la Commission qui entend la requête que la question a fait l'objet d'une tentative de médiation et, le cas échéant, que le locateur n'a pas participé à la médiation. Le médiateur peut informer le membre oralement ou par écrit.*

## Règlement partiel obtenu par la médiation de la Commission

**13.10 Si la médiation permet de conclure une entente réglant une partie des questions soulevées dans une requête, le médiateur peut présenter à la Commission une requête conjointe concernant les questions non réglées, lesquelles sont décidées au cours d'une audience conformément à la LLUH.**

*Il se peut que les parties ne s'entendent que sur une seule ou quelques-unes des questions soulevées dans la requête. Le médiateur leur explique qu'une audience sera tenue sur les questions en suspens et qu'une ordonnance sera rendue, mais qu'habituellement, le membre de la Commission qui préside l'audience ne remet pas en cause l'entente intervenue grâce à la médiation. Pour que le membre sache clairement quelles sont les questions à trancher durant l'audience, le médiateur peut présenter, oralement ou par écrit sous forme de requête conjointe, les questions réglées. Une copie de l'entente obtenue par la médiation sur ces questions n'est pas présentée.*

**13.11 Si la médiation ne permet pas de régler les questions faisant l'objet de la requête, mais que les parties se sont entendues sur certains faits, le médiateur peut aider les parties à établir un exposé conjoint des faits qui est présenté au membre présidant l'audience.**

*Il peut y avoir des situations où les parties ne peuvent régler la requête grâce à la médiation, mais conviennent de certains faits. Dans ce cas, si les parties y consentent, le médiateur peut rédiger un exposé conjoint des faits que signent les parties. La conduite de l'audience est facilitée lorsque le membre sait quels faits ne sont pas contestés.*

**13.12 Le règlement obtenu par la médiation qui vise uniquement des questions de procédure peut conduire à la signature par les parties d'un accord provisoire. Cet accord est versé au dossier de la Commission. Ce genre d'accord n'est pas visé par les dispositions sur la confidentialité énoncées à la règle 13.20.**

*Si la médiation a lieu avant la date de l'audience, les parties peuvent convenir de signer un accord provisoire relatif à des questions de procédure. Cet accord peut comprendre des conditions prévoyant le changement de la date de l'audience, la divulgation de questions, la consignation de sommes et les prélèvements sur ces sommes. Tout accord provisoire doit inclure une clause précisant que chacune des parties accepte qu'une copie de l'accord soit versée au dossier de la Commission afin que le membre puisse prendre en considération l'accord au*

*moment de décider de la requête au cours de l'audience.*

### **Réouverture de la requête**

#### **13.13 L'une ou l'autre partie à une entente conclue à la suite de la médiation de la Commission peut demander par écrit que la requête soit rouverte en raison du non-respect, par l'autre partie, de toute condition de l'entente.**

*Si une partie ne se conforme pas à l'une des conditions d'une entente écrite obtenue par la médiation, l'autre partie peut demander que la requête originale soit rouverte. Une partie peut demander que la requête soit rouverte en raison du non-respect de conditions portant aux questions pécuniaires ou non-pécuniaires de l'entente.*

*Cependant, étant donné que le membre de la Commission qui entend la réouverture peut examiner uniquement les questions soulevées dans la requête, il pourrait être inutile de demander une réouverture si la clause de l'entente qui n'a pas été respectée porte sur une question non visée par la requête (c'est-à-dire un sujet abordé au cours de la médiation). De plus, étant donné que le membre ne peut ordonner que les recours permis par la LLUH, une demande de réouverture pour cause de non-respect d'une clause de l'entente qui ne peut faire l'objet d'une ordonnance pourrait ne pas donner les résultats voulus.*

*Le droit de demander la réouverture d'une requête est assuré sans égard au fait que l'entente entre les parties prévoit ou non une telle possibilité. Une audience sera inscrite au calendrier, mais la Commission peut tenter de régler la demande de réouverture par la médiation si les parties y consentent.*

#### **13.14 L'une ou l'autre partie à une entente conclue à la suite de la médiation de la Commission peut demander par écrit que la requête soit rouverte pour le motif que, au cours de la médiation, l'autre partie l'a contrainte ou a fait délibérément des assertions fausses ou trompeuses qui ont eu des conséquences importantes sur l'entente.**

*Si une partie prétend que l'entente issue de la médiation a été influencée par la contrainte exercée par l'autre partie ou une assertion factuelle inexacte, la requête peut être rouverte afin d'examiner cette question. L'audience servira d'abord à établir s'il y a eu contrainte, assertion inexacte ou présentation de renseignements trompeurs. Vu la gravité de pareilles prétentions, il est peu probable qu'il y ait médiation de la demande de réouverture, puisque les chances de succès d'une telle tentative seraient minces.*

**13.15 La demande de réouverture d'une requête doit préciser la condition de l'entente qui n'aurait pas été respectée et doit être déposée, accompagnée d'une copie de l'entente, dans les 12 mois suivant la date de signature de l'entente. Cependant, si chacune des parties y consent au moment de la signature de l'entente, une période de réouverture plus longue peut être convenue.**

*Il est essentiel que la partie demandant la réouverture de la requête dépose une copie de l'entente et précise dans sa demande quelle disposition de l'entente n'a pas été respectée par l'autre partie et la façon dont elle ne l'a pas été. La demande doit être déposée dans les 12 mois suivant la date de signature de l'entente. Dans certains cas, par exemple lorsque la période de remboursement est longue, les parties peuvent convenir d'une période de réouverture plus longue au moment de la signature de l'entente obtenue par la médiation. Si la demande de réouverture est déposée en retard, elle doit être accompagnée d'une demande de prolongation du délai de dépôt, expliquant la raison du retard.*

*Les règles de procédure prévues dans la LLUH et les présentes règles de pratique en ce qui concerne les requêtes s'appliquent également à la réouverture d'une requête. Au moment de décider la requête ouverte, le membre de la Commission tient généralement compte des conditions de l'entente qui ont déjà été respectées par chacune des parties, avant de déterminer les recours appropriés.*

**13.16 La partie demandant la réouverture d'une requête doit remettre une copie de sa demande et de l'avis d'audience à toutes les autres parties au moins cinq jours avant la date de l'audience.**

*Puisqu'il s'agit de rouvrir une requête, une audience sera inscrite au calendrier au moment du dépôt de la demande et un avis d'audience sera remis à la partie qui fait la demande. Comme pour toute requête, il incombe à cette partie d'informer l'autre partie en lui remettant une copie de l'avis d'audience. Elle doit également donner à l'autre partie copie de sa demande (accompagnée, s'il y a lieu, d'une copie de la demande de prolongation du délai). Ces documents doivent être signifiés par l'un des modes permis (voir à ce sujet les règles 5.1 et 5.2) au moins cinq jours avant la date prévue de l'audience.*

### **Confidentialité du processus de médiation**

**13.17 La teneur des discussions d'une séance de médiation et des offres de règlement reste confidentielle et ne peut, à défaut d'entente, être utilisée par une partie contre une autre au cours de l'audience ou de toute autre instance.**

*Dans le cadre du processus de médiation, il est essentiel que les parties soient assurées que ce qu'elles disent en vue d'en arriver à un règlement reste confidentiel et ne sera pas utilisé contre elles à l'audience ou à l'occasion d'une autre instance de la Commission ou d'un tribunal. Au cours de la médiation, chacune des parties doit être libre de faire toute déclaration de fait ou d'affirmer la véracité d'un fait contesté sans crainte que cela soit considéré comme un aveu (c'est-à-dire que l'autre partie aura à prouver le fait en litige s'il y a une audience). De même, les parties doivent pouvoir faire des propositions de règlement et en discuter en toute confiance, sans se soucier que l'autre partie évoquera leurs offres durant l'audience.*

*Le même principe vaut pour les propositions écrites et les ébauches d'ententes. Si la médiation n'aboutit pas à un règlement complet, ces documents ne pourront être utilisés contre une partie à l'audience, qu'ils portent ou non la mention « sous toutes réserves ».*

**13.18 Les médiateurs de la Commission ne divulguent à quiconque, y compris aux membres de la Commission, aucun renseignement obtenu au cours de la médiation.**

*Les médiateurs de la Commission doivent respecter la confidentialité du processus de médiation.*

**13.19 Malgré la règle 13.18, les médiateurs de la Commission peuvent discuter des questions soulevées et des offres de règlement au cours de discussions collégiales menées aux fins de perfectionnement professionnel sans divulguer le nom des parties ou d'autres éléments relatifs au cas susceptibles de permettre d'identifier les parties.**

**13.20 Sauf si les parties en conviennent autrement, les copies de toute entente obtenue par la médiation de la Commission sont confidentielles et :**

- a) **restent la propriété des parties;**
- b) **les copies portant la signature des parties que le médiateur a en sa possession sont retournées aux parties ou sont détruites.**

*Le médiateur aide habituellement les parties à consigner par écrit les termes de leur entente. Les copies signées de l'entente appartiennent toutefois à chaque partie et tout exemplaire détenu par le médiateur sera détruit. Les copies signées remises au médiateur, quelle qu'en soit la raison, sont retournées à la partie à qui elles étaient destinées. La Commission entend ainsi à préserver les intérêts de chacune des parties quant au maintien de la confidentialité des termes de l'entente conclue.*

**13.21 À moins qu'une loi oblige le médiateur à divulguer de l'information reçue au cours de la médiation, les renseignements qui lui sont fournis :**

- a) ne sont pas communiqués à qui que ce soit sans le consentement de la partie les ayant transmis;**
- b) ne sont pas conservés par la Commission;**
- c) sont retournés, s'il s'agit de documents, à la partie les ayant communiqués, à moins que la partie qui les a fournis demande qu'ils soient versés au dossier de la requête.**

*L'information en question peut avoir été fournie verbalement ou par écrit. À la fin du processus de médiation, les documents remis au médiateur sont retournés à la partie qui les a présentés et aucune copie n'est conservée dans le dossier de la requête (sauf si la partie a demandé leur dépôt). Toutefois, certains documents sont remis au médiateur en guise d'éléments de preuve ou d'observations à verser au dossier et ils seront pris en considération au cours de l'audience qui sera tenue si la médiation échoue.*

*Le plus souvent, on obtiendra la permission de communiquer aux autres parties des renseignements ou des documents au moment où ceux-ci sont fournis, mais on peut aussi l'obtenir plus tard. Il faut toujours obtenir cette permission avant que des renseignements ou un document soient communiqués à d'autres parties. Une partie peut accorder la permission de transmettre des renseignements ou des documents particuliers par écrit ou verbalement (dans ce cas, une note est inscrite au dossier).*

*Aux termes de l'article 175 de la LLUH, un membre de la Commission ou un médiateur ne peut être contraint à témoigner ni à produire de documents dans une instance civile en ce qui concerne les questions qui viennent à sa connaissance dans l'exercice des fonctions que lui attribue la LLUH. Cela signifie qu'un*

*médiateur ne peut être convoqué à une audience de la Commission ou devant la cour pour rapporter les propos tenus lors d'une séance de médiation ou les discussions individuelles menées avec une partie quelconque.*

*Néanmoins, un médiateur peut être contraint de témoigner dans des circonstances exceptionnelles (telles qu'une affaire criminelle, où l'intérêt public l'exige). Il se peut également que des renseignements doivent être divulgués à un citoyen en vertu de la Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée. Enfin, la Commission reconnaît qu'elle a l'obligation d'informer les autorités concernées de toute intention criminelle ou tout acte éventuellement criminel qui serait mis au jour au cours de la médiation.*

**13.22 Malgré la règle 1.5, un membre ne peut renoncer ni modifier les règles 13.17 à 13.21.**

*La règle 1.5 permet à un membre de la Commission de renoncer ou de modifier l'une des présentes règles de pratique s'il le juge approprié dans les circonstances d'une requête. Toutefois, il ne peut ni renoncer ni modifier, quelles que soient les circonstances, les règles portant sur la confidentialité du processus de médiation.*