



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Pour assurer une justice équitable et accessible

Ajournement d'audience et modification de la date d'audience

Ligne directrice d'interprétation 1

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.

La règle de procédure 21 traite également des demandes d'ajournement d'audience et de modification de la date d'audience.

L'article 184 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH ») prévoit que la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (la « LECL ») s'applique à toutes les instances devant la Commission; et le pouvoir d'ajourner les audiences se trouve à l'article 21 de la LECL, qui prévoit ce qui suit :

Le tribunal peut ajourner l'audience, même à plusieurs reprises, de sa propre initiative ou lorsqu'il est convaincu que l'ajournement est nécessaire à la tenue d'une audience suffisamment approfondie.

La présente ligne directrice traite des demandes de modification de la date d'audience ou d'ajournement d'audience devant la Commission.

L'ajournement et la modification de la date d'audience sont définis comme suit aux fins de la présente ligne directrice :

La modification de la date d'audience signifie que la nouvelle date doit être fixée par le personnel de la Commission avant la date initialement prévue pour l'audience et qu'elle doit normalement être confirmée au moyen d'un nouvel avis d'audience.

L'ajournement est une décision prise par la Commission concernant le moment où une audience sur une requête, qui doit avoir lieu un jour précis, aura lieu ou se terminera effectivement.

Approche générale de la Commission

L'article 183 de la LLUH ordonne à la Commission d'adopter, « 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 »

Les parties devraient présumer que l'audience aura lieu à la date indiquée dans l'avis d'audience. Cela signifie

que les parties devraient être prêtes à présenter leurs éléments de preuve, à appeler des témoins et les interroger, et à présenter leurs observations.

Défaut de comparution à une audience

L'article 7 de la LECL confère aux tribunaux le pouvoir de procéder à une audience en l'absence de l'une ou l'autre des parties.

Lorsque le requérant omet de se présenter, qu'un avis d'audience a été envoyé aux parties et que l'instruction de l'affaire n'a pas été reportée, le membre procédera à l'audience, ce qui signifie que la demande du requérant sera rejetée à titre de demande abandonnée, que l'intimé soit présent ou non.

Lorsque l'intimé omet de se présenter, qu'un avis d'audience a été envoyé aux parties et que l'instruction de l'affaire n'a pas été reportée, le membre procédera à l'audience et rendra une décision d'après la preuve présentée par le requérant à l'audience.

Le fait de ne pas se préparer adéquatement à une audience parce qu'on s'attend à ce qu'elle soit reportée ou ajournée comporte des risques importants. Si le membre décide de tenir l'audience à la date prévue initialement, il fondera sa décision uniquement sur les preuves présentées à l'audience.

Modification de la date d'audience

Demande de modification de la date d'audience présentée du consentement des parties

La partie qui n'est pas en mesure de se présenter à une audience ou de se préparer adéquatement pour la date indiquée dans l'avis d'audience, ou qui estime que des requêtes devant être instruites à des dates différentes devraient être entendues ensemble, peut demander aux autres parties si elles consentent à ce que l'audience soit tenue à une autre date. Elle devrait toutefois le faire le plus tôt possible.

La Commission ne modifiera la date d'audience que si la partie qui en fait la demande obtient le consentement de l'autre ou des autres parties (voir la règle 21.1). La demande doit être déposée auprès de la Commission le plus tôt possible et, en tout état de cause, au moins cinq jours ouvrables complètes avant la date d'audience prévue.

Si c'est le locataire qui demande de fixer une nouvelle date, il doit communiquer avec le représentant du locateur, s'il en a un, ou avec le locateur directement. S'il y a plusieurs locateurs, il doit obtenir l'accord de chacun d'eux.

Si c'est le locateur qui demande de fixer une nouvelle date, il doit communiquer avec le représentant du locataire, s'il en a un, ou avec le locataire directement. S'il y a plusieurs locataires, il doit obtenir l'accord de chacun d'eux.

Les parties doivent répondre rapidement et raisonnablement à la demande de modification de la date d'audience présentée par une autre partie. Si une partie est jugée avoir refusé sans motif raisonnable de fixer une nouvelle date d'audience, un membre peut ordonner à cette dernière de payer des dépens à l'autre partie.

La partie qui demande la modification de la date d'audience doit présenter une demande écrite à la Commission au moins cinq jours avant la date prévue de l'audience de préférence en se servant de la formule fournie par la Commission. La demande doit comprendre :

- une confirmation de l'accord de l'autre ou des autres parties;
- les dates auxquelles les parties et leurs représentants, le cas échéant, ne seront pas disponibles au cours des trois prochains mois (sous réserve de la disponibilité d'un membre de la Commission).

Une copie de la demande doit également être envoyée à l'autre ou aux autres parties ou à leurs représentants.

Les parties doivent communiquer avec la Commission pour savoir si la demande a été accueillie.

Si la demande est accueillie, le personnel de la Commission établira une nouvelle date d'audience et remettra aux parties ou à leurs représentants un nouvel avis d'audience précisant cette date.

Si l'autre partie ne consent pas à la modification de la date d'audience, ou si la Commission ne fait pas droit à la demande, l'audience aura lieu à la date initialement prévue, et les parties ou leurs représentants doivent s'y présenter.

Comme il en sera question ci-après, une partie ou son représentant peut demander un ajournement au début de l'audience; cette demande peut être accueillie ou rejetée.

Modification de la date d'audience dans des situations exceptionnelles

Il arrive parfois que des situations exceptionnelles surviennent au dernier moment (comme le décès d'un membre de la famille proche), empêchant ainsi une partie de suivre les procédures indiquées ci-dessus. Cette dernière devrait en pareil cas téléphoner le plus tôt possible à la Commission et informer l'autre ou les autres parties ou leurs représentants de la situation. La requête demeurera sur le rôle des audiences à la date prévue, mais le membre sera informé de l'appel téléphonique, dans la mesure du possible. Si le membre est convaincu qu'il s'agit bien d'une situation exceptionnelle, il pourra ajourner l'audience en l'absence de la partie.

Modification de la date d'audience par la Commission de son propre chef

Il arrive de temps à autre que la Commission doive modifier la date d'audience de son propre chef. Par exemple, la Commission peut déterminer qu'il est nécessaire de reporter une audience à une autre date afin d'assurer la présence d'un interprète gestuel, ou parce qu'un membre saisi de l'affaire doit tenir l'audience. Dans ces cas, l'audience initiale sera annulée et les parties et leurs représentants en seront avisés.

Ajournements

Les parties doivent faire les démarches nécessaires pour qu'une audience de gestion des cas ou une audience sur le fond ait lieu à la date fixée dans l'avis d'audience. L'octroi d'un ajournement relève du pouvoir discrétionnaire du membre saisi de la requête ou du bureau des audiences qui tient l'audience de gestion des cas. Comme l'indique l'art. 21 de la LECL, la Commission accordera un ajournement uniquement si «l'ajournement est nécessaire à la tenue d'une audience suffisamment approfondie».

Si le membre est convaincu que la partie a reçu un avis d'audience suffisant et qu'elle a bien eu l'occasion de se préparer en vue de la production de ses éléments de preuve et de ses observations, d'assigner des témoins et d'obtenir l'assistance d'un avocat avant la date d'audience prévue, il n'accordera habituellement pas d'ajournement, sauf dans des situations exceptionnelles.

Voici les principaux facteurs dont le membre peut tenir compte pour décider s'il y a lieu d'accorder un ajournement :

- a) les motifs de l'ajournement et la position des parties;
- b) les questions en litige dans la requête;
- c) tout préjudice qui pourrait résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande;
- d) l'historique de l'instance, notamment d'autres ajournements ou modifications de dates d'audience;
- e) l'obligation de la Commission de trancher les questions soulevées dans l'instance de la façon la plus rapide, et de donner par conséquent à toutes les personnes directement touchées par l'instance la possibilité de connaître les questions en litige et de se faire entendre;

Le membre peut tenir compte de la conduite de la partie qui s'oppose à l'ajournement. Par exemple, le fait que la partie qui s'oppose à la demande a fait preuve de mauvaise foi, ou a refusé de fournir à l'autre partie des renseignements relatifs à son dossier qui aurait permis à cette dernière de se préparer rapidement aux fins de l'audience, peut avoir une influence sur la décision du membre.

Questions de procédure

Une demande d'ajournement devrait être présentée au début de l'audience.

Si le membre fait droit à la demande, l'audience sera reportée à la date que fixe la Commission, quoique les parties auront habituellement la possibilité de proposer quelques dates

Si l'affaire est ajournée avant que ne soient entendus des témoignages sur le bien-fondé de la requête, le membre ne sera pas saisi de la requête et ne sera donc pas tenu de participer à la nouvelle audience. Toutefois, si la demande est faite en cours d'audience, le membre peut être saisi parce qu'il a entendu certains éléments de preuve. Dans ce type de situation, la tenue de l'audience sera fixée à une date qui convient au membre.

Ajournement aux fins de représentation

L'article 10 de la LECL indique que toute partie a le droit d'être représentée à l'audience. Toutefois, le droit d'être représenté n'est pas un droit absolu, et une demande d'ajournement présentée pour ce motif ne sera pas automatiquement accueillie. C'est à la partie qui désire être représentée qu'il incombe – une fois qu'elle est avisée de la date de l'audience – de faire tous les efforts raisonnables pour trouver un avocat ou un parajuriste pour la représenter à l'audience.

Un court ajournement peut être accordé si la partie a retenu les services d'un représentant mais que ce dernier n'est pas disponible à la date d'audience prévue, ou si la partie peut prouver qu'elle a fait des efforts raisonnables pour retenir les services d'un avocat ou d'un parajuriste avant l'audience, mais qu'elle n'a pas encore pu en trouver un.

Ajournement en vue de l'instruction conjointe de plus d'une requête

Si l'intimé a déposé sa propre requête contre le requérant et que la date d'audition prévue de cette requête est différente, l'intimé devrait demander, avant l'audience, que les deux requêtes soient entendues ensemble, en suivant la procédure de la Commission susmentionnée en matière de modification de la date d'audience.

Si l'intimé demande un ajournement pour ce motif au début de l'audience, sa demande sera généralement accueillie uniquement si la requête de l'intimé aura une incidence sur celle du requérant. La Commission n'accorde généralement pas d'ajournement au motif que l'intimé a l'intention de déposer une requête contre le requérant.

Ajournement pour se préparer pour l'instance

Les deux parties doivent être prêtes à présenter leurs éléments de preuve et leurs observations et à faire entendre leurs témoins à la date d'audience prévue. Un ajournement ne sera généralement pas accordé à la partie qui en demande un parce qu'elle n'est pas disposée à aller de l'avant.

Si une partie demande un ajournement afin d'obtenir des éléments de preuve nécessaires ou de s'assurer de la présence d'un témoin, le membre peut tenir compte du fait que la partie a tenté ou non d'obtenir ces éléments ou la présence du témoin dès qu'elle a su que ces éléments ou ce témoin seraient nécessaires. Le membre peut également examiner si des options autres que l'ajournement sont suffisantes, comme ordonner une brève suspension d'audience, tenir l'audience puis reprendre celle-ci à une date ultérieure pour la production d'éléments de preuve supplémentaires ou le témoignage d'autres témoins, ou encore accepter les éléments de preuve produits après l'audience.

Si les allégations du requérant manquent de clarté ou ne sont pas suffisamment détaillées pour permettre à l'intimé de savoir quels éléments de preuve il doit présenter à l'audience, le membre peut examiner si la requête devrait être rejetée, ou être ajournée pour permettre au requérant de fournir plus de détails. Pour déterminer si les réclamations sont suffisamment complètes et claires, le membre examinera la requête, les documents qui ont été déposés avec celle-ci et tout renseignement dont l'intimé dispose déjà.

Ajournement pour se préparer à des questions soulevées en vertu de l'article 82

Dans le cas d'une audience relative à une requête présentée par un locateur pour le paiement d'un arriéré de loyer (article 87 de la LLUH) ou pour la résiliation d'une location pour un arriéré de loyer (article 69 de la LLUH), le locataire peut soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui en vertu de la LLUH s'il se conforme aux exigences de la règle 19.3 (paragraphe 82 (1) et 87 (2) de la LLUH). Cette règle indique que le locataire doit fournir au locateur et à la Commission une description écrite de chaque question qu'il entend soulever et leur remettre une copie de tous les documents, photos et autres éléments de preuve sur lesquels il entend se fonder, au moins cinq jours ouvrables avant l'audience, sauf ordonnance ou directive contraire de la Commission.

La Commission dispose d'un formulaire que les locataires peuvent utiliser, qui les aide à se conformer aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3. L'utilisation de ce formulaire n'est pas obligatoire, mais le locataire qui ne l'utilise pas devrait s'assurer de remettre au locateur et à la Commission une description écrite de chaque question qu'il entend soulever, et notamment faire état de toutes les dates applicables. La description doit être suffisamment détaillée pour permettre au locateur de comprendre les questions que le locataire a l'intention de soulever lors de l'audience.

Si le locataire n'a pas fourni aux autres parties et à la Commission une description écrite de chaque question qu'il entend soulever, cinq jours ouvrables avant l'audience ainsi que l'exige la règle 19.3, la Commission peut néanmoins permettre au locataire de soulever des questions en vertu de l'article 82 s'il fournit une explication satisfaisante quant à la raison pour laquelle il n'a pu se conformer à la règle. Par exemple, une nouvelle question s'est posée la veille de l'audience ou le locataire a reçu l'avis d'audience moins de cinq jours avant celle-ci.

Le locataire n'aura pas le droit de se fonder sur des documents, des photos et d'autres éléments de preuve se rapportant aux questions qu'il soulève en vertu de l'article 82 si ces documents, photos et autres éléments n'ont pas été communiqués aux autres parties et à la Commission au moins cinq jours ouvrables avant l'audience, à moins que le locataire fournisse une explication satisfaisante quant à la raison pour laquelle il n'a pu se conformer aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3.

La Commission fournit aux locataires, dans l'avis d'audience, des renseignements sur les exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3. La Commission n'autorisera donc généralement pas le locataire à soulever, au cours de l'audience, des questions en vertu de l'article 82 s'il ne s'est pas conformé aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3, si le locataire invoque le fait qu'il ignorait ces exigences.

S'il s'est conformé aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3, le locataire devrait être prêt à faire valoir ses réclamations en vertu de l'article 82 à la date d'audience prévue. La Commission n'accorde généralement pas d'ajournements pour permettre aux locataires d'obtenir des éléments de preuve ou de se préparer à faire valoir leurs réclamations en vertu de l'article 82.

Si le locataire s'est conformé aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3, la Commission n'accorde généralement pas au locateur d'ajournement pour lui permettre de préparer une réponse aux questions soulevées par le locataire.

Si la Commission permet au locataire de soulever, lors de l'audience, des questions en vertu de l'article 82 sans qu'il se soit conformé aux exigences de divulgation indiquées à la règle 19.3, et que le locateur ne pouvait raisonnablement avoir prévu que le locataire soulèverait ces questions et ne peut régler ces questions à l'audience même si une brève suspension d'audience lui est accordée, le locateur peut demander un

ajournement afin d'être en mesure de répondre aux allégations du locataire et d'obtenir des éléments de preuve pertinents.

Ajournement pour répondre aux besoins d'une partie et pour obtenir des services en français

La partie qui a besoin de mesures d'adaptation en vertu du *Code des droits de la personne* ou de services en français devrait communiquer avec la Commission le plus tôt possible afin que les arrangements nécessaires puissent être faits pour l'audience.

Au début de l'audience, une partie peut demander l'ajournement de l'audience au motif que la Commission n'est pas en mesure de répondre à ses besoins ou à sa demande de services en français. Si le membre détermine qu'il n'est pas possible de répondre aux besoins de la partie à l'audience, il peut accorder un ajournement.

Pour obtenir un complément d'information sur les pratiques d'adaptation de la Commission, consultez la ligne directrice d'interprétation de la Commission concernant les droits de la personne.

Pour obtenir un complément d'information sur les services en français offerts par la Commission, consultez [Tribunaux décisionnels Ontario - Politique sur les services en français](#).

Conditions d'ajournement

La Commission peut assujettir l'ajournement qu'elle accorde à diverses conditions. Voici quelques exemples :

- les parties doivent se communiquer les éléments de preuve dont ils disposent, ou tout autre renseignement à l'appui de leur position, au plus tard à la date fixée par la Commission;
- dans le cas d'une demande de paiement d'un arriéré de loyer, la Commission peut décider que le locataire doit payer une partie de l'arriéré soit au locateur soit en le faisant déposer dans le compte en fiducie de la Commission, ou qu'il doit payer le nouveau loyer qui devient exigible avant la prochaine date d'audience;
- l'ajournement est accordé de façon définitive, ce qui veut dire qu'aucun autre ajournement ne sera accordé à la partie qui l'a demandé ou à toute autre partie, à moins de circonstances exceptionnelles ou que l'autre partie accepte une demande d'ajournement subséquente;
- les dépens accordés à la partie qui s'oppose à l'ajournement à titre de compensation pour les frais engagés par suite de l'ajournement. (Voir le paragraphe 204 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, la règle 23 des Règles de procédure et la ligne directrice 3.)