

Directive de pratique sur des audiences de gestion des cas

La présente directive de pratique est donnée à l'appui de l'article 9 des Règles de procédure de la Commission de la location immobilière et donne des indications sur ce que la Commission attend des parties et sur ce à quoi les parties peuvent s'attendre de la part de la Commission. Elles aident à bien comprendre les Règles.

Objet

Les Règles de procédure de la Commission de la location immobilière (Commission) prévoient que la Commission peut tenir une audience de gestion des cas (AGC) quant à toute requête. Dans le cas d'une requête présentée par un locataire, la Commission tient généralement l'AGC dans les trois ou quatre semaines suivant le dépôt de la requête.

L'AGC a deux objectifs. Premièrement, elle donne aux parties la possibilité d'explorer le règlement des questions en litige, en général avec un agent d'audience de la Commission qui a une formation en règlement de différends. Deuxièmement, si les parties sont incapables de régler toutes les questions en litige, la Commission donne des directives pour faciliter la tenue d'une audience sur le fond qui soit équitable, juste et rapide, ou, si la situation le justifie, rend une ordonnance qui règle de façon définitive les questions convenues par les parties ou qui ne font pas l'objet d'un litige.

Présence obligatoire

Les parties ou leurs représentants doivent assister à l'AGC à la date fixée dans l'avis d'AGC. Si vous décidez que votre représentant assistera à l'audience pour votre compte, votre représentant doit avoir le pouvoir de participer à tous les aspects de l'AGC et être en mesure de communiquer avec vous pendant l'AGC afin d'obtenir des instructions concernant toute offre de règlement.

À moins de circonstances exceptionnelles, si le requérant n'assiste pas à l'AGC, la requête peut être rejetée pour cause de désistement. Il est aussi possible que le requérant ait l'ordre de payer des dépens à l'intimé et à la Commission.

À moins de circonstances exceptionnelles, si l'intimé n'assiste pas à l'AGC, il peut être réputé avoir accepté tous les faits et allégations présentés dans la requête, l'audience peut procéder sur le fond sans délai ni autre préavis à l'intimé, et la Commission peut trancher la requête en se fondant sur les documents dont elle dispose.

Ce que vous devez apporter à l'audience de gestion des cas

Apportez à l'AGC tous les renseignements pertinents qui sont vraisemblablement liés aux questions en litige. Vos témoins n'ont pas besoin d'assister à l'AGC.

Au cas où la requête ne serait pas réglée à l'AGC, vous devez aussi être prêt à fixer la date de l'audience portant sur le fond de la requête.

Avis d'audience de gestion des cas

En règle générale, la Commission fournit l'avis d'AGC aux parties au moins dix jours avant la date de l'AGC.

Si vous souhaitez vous faire représenter par un avocat pendant l'AGC, veuillez communiquer avec votre avocat ou une clinique juridique dès que vous recevez l'avis d'AGC.

La Commission peut prévoir de tenir l'AGC en personne, par téléphone, par vidéoconférence ou par écrit. La forme de l'audience sera précisée dans l'avis d'AGC. Si l'AGC doit avoir lieu en personne, l'avis d'AGC précisera la date, l'heure et le lieu de l'audience. Si l'AGC doit avoir lieu par vidéoconférence ou par téléphone, l'avis précisera l'heure et le lien à suivre ou le numéro à composer pour la vidéoconférence ou la téléconférence. Si l'AGC doit se dérouler par vidéoconférence, l'avis d'audience comportera un numéro de téléphone à composer si une partie n'est pas en mesure de participer par ce moyen.

Si une forme d'accommodement est nécessaire pour vous permettre de participer à l'AGC, vous devez en informer immédiatement la Commission afin qu'elle prenne d'autres dispositions.

Ce à quoi vous pouvez vous attendre au cours d'une audience de gestion des cas

L'AGC peut être présidée par un membre ou un agent d'audience de la Commission, mais est généralement présidée par un agent d'audience.

Discussions sur le règlement des questions en litige

Les parties sont encouragées à se présenter à l'AGC en étant disposées à envisager un règlement.

En règle générale, lorsqu'un règlement est conclu, la Commission rend une ordonnance qui incorpore les conditions du règlement et décide de la requête (ordonnance sur consentement). Parfois, les parties arrivent plutôt à une entente au moyen de la médiation.

Lorsque les parties parviennent à une entente portant seulement sur une partie des questions en litige, l'agent d'audience ou le membre de la CLI rend une ordonnance fondée sur l'entente conclue pendant l'AGC.

Toutes les discussions concernant un règlement sont confidentielles. Cependant, les ordonnances rendues incorporent les conditions du règlement, et tout exposé conjoint des faits par les parties est admissible dans une audience.

Gestion des cas

Lorsque les parties sont incapables de régler toutes les questions en litige, la Commission procède à la gestion des cas. Cette étape permet de se pencher sur les questions suivantes :

- les faits ou éléments de preuve dont il peut être convenu;
- les délais dans lesquels des mesures doivent être prises ou entamées dans le cadre de l'instance;
- les questions en litige à éclaircir et à simplifier;
- la divulgation et la production des documents pertinents vraisemblablement liés aux questions en litige;
- le nombre et l'identité des témoins que chaque partie entend faire témoigner, et discussion sur la nécessité de faire comparaître tous les témoins proposés;
- le temps nécessaire pour mener à bien l'audience.

À ce stade de l'AGC, le membre ou l'agent d'audience de la Commission rend toute ordonnance nécessaire à la tenue d'une audience ou au règlement des questions en litige de façon équitable, juste et rapide. Le membre ou l'agent peut ainsi notamment rendre une ordonnance de divulgation des documents vraisemblablement pertinents, préciser les questions en litige, exiger la consignation de sommes à la Commission et fixer les questions de procédure dont les parties peuvent convenir.

Si une partie ne l'a pas déjà fait, c'est l'occasion pour elle de faire part de tout besoin lié au Code des droits de la personne, à des services en français ou en langue des signes québécoise ou langue des signes américaine.

Demandes de modification de la date d'audience

Les demandes en vue de faire devancer une AGC seront refusées, sauf en cas de circonstances exceptionnelles.

Demandes d'ajournement

Une partie peut demander un ajournement au début de l'AGC.

L'ajournement ne sera accordé que s'il est nécessaire à la tenue d'une audience suffisamment approfondie. Si la CHI est convaincue que la partie a reçu un avis suffisant de l'AGC et qu'elle a eu une occasion suffisante de se préparer en vue de sa tenue, l'ajournement n'est habituellement pas accordé, sauf en cas de circonstances exceptionnelles.

Lorsqu'une partie demande à la Commission d'ajourner une AGC, la Commission prend en considération toutes les circonstances pertinentes, notamment le motif invoqué pour l'ajournement demandé et la position des parties, la nature des questions soulevées dans la requête et tout préjudice qui pourrait résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande. La Commission prend également en considération la nécessité de procéder à l'audition équitable, juste et rapide des questions en litige.

Si la demande d'ajournement est accordée, la Commission rend toute ordonnance et donne toute directive qu'elle juge appropriées pour l'audition équitable, juste et rapide des questions en litige. Elle peut notamment rejeter toute nouvelle demande d'ajournement, à moins de circonstances exceptionnelles, exiger la consignation de sommes à la Commission, et adjuger des dépens.

Plutôt que de fixer une date pour une nouvelle AGC, la Commission ordonne aux parties de comparaître à une audience portant sur le fond de l'affaire en vue de résoudre toutes les questions en litige.