

## Fiche-Conseils Pour Les Locataires

# Je crois que l'ordonnance que j'ai reçue de la Commission de la location immobilière comporte une erreur. Que dois-je faire?

Ce document contient des renseignements d'ordre général sur la façon de demander à la Commission de revoir les ordonnances d'expulsion. Ces renseignements peuvent aussi être utilisés pour demander à la Commission de revoir d'autres types d'ordonnances.

### TABLE DES MATIÈRES

|  |    |
|--|----|
| Qu'est-ce qu'une « erreur grave »?.....  | 2  |
| Qu'advient-il si je ne peux pas me présenter à l'audience d'expulsion?.....                                | 3  |
| Comment puis-je déposer une demande de révision de l'ordonnance d'expulsion auprès de la Commission? ..... | 4  |
| Qu'advient-il si je manque la date limite de révision de mon ordonnance d'expulsion? .....                 | 5  |
| Que devrais-je mentionner lorsque je remplis la Demande de révision d'une ordonnance?.....                 | 6  |
| Pourquoi devrais-je demander à la Commission de suspendre l'ordonnance? .....                              | 6  |
| Qu'advient-il si la Commission ne croit pas qu'il y a eu une erreur grave? .....                           | 9  |
| Qu'advient-il si la Commission accepte ma demande de révision? .....                                       | 9  |
| À quoi dois-je m'attendre lors de l'audience de révision? .....  | 10 |
| Ai-je d'autres recours pour contester la décision de la Commission? .....                                  | 11 |
| Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations? .....   | 11 |

**Cette fiche de conseils contient des renseignements d'ordre général. Elle n'a pas pour vocation de remplacer les conseils juridiques concernant votre situation particulière.**

Préparé par le Programme d'avocats de service en droit du logement et financé par Aide juridique Ontario. Pour télécharger le présent document et d'autres fiches de renseignements, rendez-vous à [www.acto.ca](http://www.acto.ca)

Une « ordonnance » est un document qui indique la décision de la Commission de la location immobilière, un tribunal spécial qui gère les conflits entre les locateurs et les locataires. Dans cette fiche, « Commission » désigne la Commission de la location immobilière.

Cette fiche de conseils contient des renseignements d'ordre général sur la manière de demander à la Commission de réviser les ordonnances d'expulsion. Ces renseignements peuvent également être utilisés pour demander à la Commission de réviser d'autres types d'ordonnances.

Si vous croyez que la Commission a fait une erreur importante lors de sa prise de décision, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission afin qu'elle révisé votre ordonnance d'expulsion. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

La révision n'est pas effectuée par le même membre de la Commission qui a pris la décision pour l'ordonnance d'expulsion; une autre personne à la Commission procède à la révision.

## Qu'est-ce qu'une « erreur grave »?

Votre ordonnance d'expulsion pourrait comporter une erreur grave si le membre de la Commission qui l'a gérée :

- n'a pas inscrit correctement le montant dû;
- a refusé de regarder vos photos ou d'autres preuves indiquant que le logement nécessite des réparations;
- ne vous a pas laissé raconter votre version des faits;
- n'a pas tenu compte des preuves que vous avez fournies à la Commission.

Votre preuve est ce que vous et votre témoin déclarez lors de l'audience. Une preuve est aussi tout document que vous remettez à la Commission. Voici quelques exemples des différents types de preuves :

- ✓ Photos et vidéos
- ✓ Lettres, courriels ou messages textes
- ✓ Factures et reçus
- ✓ Relevés bancaires
- ✓ Dossiers médicaux
- ✓ Rapports d'un inspecteur en bâtiment
- ✓ Témoins, par exemple, famille, ami, travailleur social, policier, inspecteur en bâtiment.

## Qu'advient-il si je ne peux pas me présenter à l'audience d'expulsion?

La Commission peut procéder à l'audience même si vous n'êtes pas présent. Cela signifie que la décision sera fondée uniquement sur les renseignements donnés par votre locateur et la preuve fournie.

Vous pouvez demander à la Commission de réviser votre ordonnance d'expulsion si vous n'avez pas été en mesure d'assister à l'audience.

Si vous pouvez prouver que vous aviez une bonne raison de manquer l'audience, la Commission peut alors décider de tenir une autre audience.

Par exemple, vous pourriez ne pas savoir que votre locateur a fait une demande d'audience auprès de la Commission. Voici d'autres exemples de raisons qui pourraient vous empêcher d'assister à l'audience :

- Vous n'avez pas reçu une copie de l'avis d'audience.
- Votre locateur vous a dit de ne pas vous en faire avec l'audience.
- Vous n'avez pas reçu l'avis d'audience parce que vous étiez à l'extérieur de la ville, malade ou en prison et vous êtes en mesure de le prouver.
- Vous n'avez pas compris l'avis d'audience parce que vous avez de la difficulté à lire ou parce que vous ne lisez pas l'anglais ou le français.
- Vous avez des problèmes de santé qui vous empêchent d'assister à l'audience.
- Vous avez tenté de vous rendre à l'audience à temps, mais vous n'avez pas réussi à trouver un moyen de transport.

## Comment puis-je déposer une demande de révision de l'ordonnance d'expulsion auprès de la Commission?

Pour effectuer une requête, vous devez remplir un formulaire intitulé **Demande de révision d'une ordonnance** et le remettre à la Commission. Les droits de présentation sont de 55 \$. Vous devez la déposer dans les **30 jours** suivant la date de l'ordonnance d'expulsion. Il s'agit en fait de la date inscrite au bas de la dernière page de l'ordonnance.

Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 55 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une dispense de frais. Pour savoir si vous répondez à ces critères, vous devez remplir le formulaire **Demande de dispense du paiement des droits** et le remettre à la Commission avec votre Demande de révision d'une ordonnance.

Vous pouvez vous procurer ces formulaires auprès de la Commission ou du centre Service Ontario. Il est également possible de la télécharger sur le site de la Commission au [www.sjto.gov.on.ca/cli](http://www.sjto.gov.on.ca/cli).

Il est aussi recommandé de demander une copie de l'enregistrement de l'audience fait par la Commission. Vous pouvez faire cette demande à la Commission ou dans tout centre Service Ontario. Remplissez le formulaire **Demande d'enregistrement d'une audience** disponible auprès de la Commission, d'un centre Service Ontario ou en ligne au [www.sjto.gov.on.ca/cli](http://www.sjto.gov.on.ca/cli). L'enregistrement en question coûte 16,15 \$ et vous sera envoyé sur CD. L'envoi peut prendre plusieurs jours, ou même plusieurs semaines. Il est donc préférable de ne pas attendre la dernière minute pour en faire la demande.

Prenez le temps d'écouter l'enregistrement avant de préparer votre requête de révision, cela vous permettra de savoir ce qui s'est dit exactement lors de l'audience et de déterminer si vous avez de bonnes raisons de déposer une requête de révision.

## Qu'advient-il si je manque la date limite de révision de mon ordonnance d'expulsion?

Si vous manquez l'échéance de 30 jours, vous pouvez demander une prolongation. Vous n'avez qu'à remplir le formulaire **Demande de prolongation ou de diminution de délai**. Il s'agit d'un processus gratuit. Vous pouvez vous procurer le formulaire auprès de la Commission, des centres Service Ontario ou en ligne au [www.sjto.gov.on.ca/cli](http://www.sjto.gov.on.ca/cli).

Sur le formulaire, expliquez pourquoi vous n'avez pas fait votre demande de révision de l'ordonnance d'expulsion dans le délai imparti de 30 jours. Continuez votre lecture pour découvrir une autre fiche-conseils qui vous expliquera comment compléter le formulaire.

La Commission n'accorde habituellement pas de prolongation. Tentez donc de faire votre demande avant la fin de la période prévue de 30 jours.

## Que devrais-je mentionner lorsque je remplis la Demande de révision d'une ordonnance?

Vous ne disposez que d'une seule chance pour faire une demande de révision d'une ordonnance d'expulsion. Vous auriez donc avantage à obtenir des conseils juridiques à cet égard avant de remplir le formulaire. Vous trouverez des informations sur la manière d'obtenir de l'aide juridique à la fin de la présente fiche de conseils.

Dans la Demande de révision d'une ordonnance, vous devrez expliquer quelle erreur grave vous croyez que la Commission a commise lors de la décision de votre expulsion. Comme vous n'avez qu'une seule chance de faire une demande de révision, il est essentiel de fournir suffisamment de renseignements pour expliquer clairement l'erreur à la Commission. Si possible, fournissez également des preuves de l'erreur en question. Par exemple, si la Commission établit que vous n'avez pas payé votre loyer d'août et de septembre 2015, et que vous avez des reçus de paiements de ces deux mois, joignez au formulaire une copie de chacun de ces reçus.

La Demande de révision d'une ordonnance contient une section dans laquelle vous pouvez faire auprès de la Commission une demande de suspension de l'ordonnance dont vous souhaitez la révision. Une suspension est un document qui suspend une ordonnance pour une courte période.

## Pourquoi devrais-je demander à la Commission de suspendre l'ordonnance?

Lorsque la Commission met une ordonnance en suspension, l'ordonnance ne peut être exécutée tant que la Commission ne met pas fin à la suspension.

**Si vous avez souhaitez interrompre le processus d'expulsion avant la révision de votre ordonnance, vous DEVEZ demander à la Commission de « suspendre » l'ordonnance d'expulsion.**

Si la Commission décide de suspendre l'ordonnance, vous recevrez une « ordonnance provisoire » qui indique que le shérif ne peut vous expulser avant que la Commission n'ait pris une décision à l'audience de révision.

Vous pouvez également demander à la Commission de suspendre tout autre type d'ordonnance dont vous souhaitez une révision par la Commission. Par exemple, si l'ordonnance concerne le paiement d'une somme au locateur avant une date fixée, le locateur peut suivre une démarche auprès de la Cour des petites créances pour recevoir la somme due. Vous pouvez demander à la Commission de revoir cette ordonnance afin que le propriétaire ne soit pas en mesure de percevoir l'argent avant que l'ordonnance ne soit revue.

Sur la page intitulée **Demande d'adaptation ou de services en français** :

- Si vous souhaitez que votre audience soit tenue en français, cochez la case « Services en français ».
- Si vous avez des besoins particuliers, utilisez cette page pour expliquer à la Commission ce dont vous avez besoin. Si vos besoins particuliers sont liés à des motifs indiqués dans le Code des droits de la personne de l'Ontario, la Commission doit prendre les dispositions nécessaires afin de vous permettre d'utiliser ses services. Par exemple, si vous n'êtes pas originaire du Canada et que vous avez des difficultés à comprendre ou à parler l'anglais ou le français, vous pouvez demander à la Commission de vous fournir un interprète afin de faciliter votre participation à l'audience. Ou, si vous avez un handicap physique ou mental qui peut nuire à votre

utilisation des services de la Commission, vous pouvez demander une aide spéciale auprès de celle-ci.

Sur la page intitulée **Formulaire de renseignements pour le paiement et l'inscription au rôle des audiences** :

Remplissez la case qui indique votre méthode de paiement des droits de dépôt. Rappelez-vous que si vous obtenez une exemption des frais, vous n'aurez pas à payer.

Indiquez la ou les dates auxquelles vous n'êtes pas disponible pour assister à l'audience. Indiquez par exemple les jours où vous avez un rendez-vous médical ou ceux où vous serez absent.

## Et ensuite?

Une fois le formulaire rempli et les preuves jointes au document, remettez le tout au personnel d'accueil à la réception de la Commission ou du centre Service Ontario. Cette étape se nomme « remplir une Demande de révision ».

Un membre de la Commission étudiera votre cas et décidera si vous aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience ou s'il y a une erreur dans votre ordonnance d'expulsion qui est suffisamment grave pour justifier l'obtention d'une nouvelle audience. La personne qui révisera votre demande ne sera pas la même que celle qui a émis l'ordonnance d'expulsion.

Si vous remettez votre Demande de révision à la Commission, vous pouvez attendre la décision du membre attribué à votre dossier ou vous pouvez demander à ce que la décision vous soit envoyée par la poste. Si vous remettez votre demande au centre Service Ontario, la décision vous sera automatiquement envoyée par la poste.



## Qu'advient-il si la Commission ne croit pas qu'il y a eu une erreur grave?

Si le membre de la Commission qui révise votre cas ne croit pas que votre ordonnance d'expulsion contient une erreur grave ou que vous aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience, votre Demande de révision sera alors refusée. Vous n'aurez donc pas droit à une audience supplémentaire. Il pourrait en outre s'agir de la fin du processus d'expulsion à la Commission.

Vous n'obtiendrez **pas** de sursis, ce qui signifie que l'ordonnance d'expulsion ne sera pas suspendue et que le shérif pourrait se présenter chez vous et vous expulser.

## Qu'advient-il si la Commission accepte ma demande de révision?

Si le membre de la Commission qui révise votre cas croit que votre ordonnance pourrait comprendre une erreur grave, ou que vous aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience, votre Demande de révision sera alors autorisée. Vous aurez donc droit à une audience de révision et à une suspension de l'ordonnance d'expulsion.

La Commission déterminera une date d'audience. Vous recevrez :

- un exemplaire de l'Avis d'audience précisant la date et l'heure de l'audience;
- un exemplaire de votre Demande de révision;
- deux exemplaires de l'ordonnance provisoire vous accordant une suspension; un exemplaire pour vous et un exemplaire pour les autorités.

Vous **devez** remettre un exemplaire de la suspension au shérif, afin de lui faire savoir que l'expulsion est « en suspension ». Si vous omettez cette étape, le shérif se présentera chez vous pour vous expulser.

## À quoi dois-je m'attendre lors de l'audience de révision?

Lors de l'audience de révision, le membre de la Commission écoutera votre version des faits et celle de votre propriétaire et décidera ensuite s'il y a eu ou non une erreur grave dans votre ordonnance d'expulsion, ou si vous aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience.

**Si la Commission décide que OUI, il y a une erreur grave dans l'ordonnance d'expulsion, ou que vous aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience:**

La Commission annulera l'ordonnance en question et une nouvelle audience aura lieu pour la demande originale d'expulsion de votre propriétaire.

La nouvelle audience se tient habituellement **tout de suite après** l'audience de révision. Vous devez donc être prêt à présenter votre dossier le même jour que votre audience de révision. Veillez à apporter toutes les preuves nécessaires et à être accompagné des témoins pertinents lors de l'audience de révision.

**Si la Commission décide que NON, il n'y a pas d'erreur grave dans l'avis d'expulsion, ou que vous n'aviez une bonne raison de ne pas assister à l'audience :**

Vous n'aurez pas droit à une nouvelle audience. Si une suspension avait été ordonnée par la commission pour l'ordonnance d'expulsion, celle-ci sera annulée et le shérif pourrait alors se présenter chez vous et vous expulser.

## Ai-je d'autres recours pour contester la décision de la Commission?

Vous avez le droit de faire appel devant la Cour divisionnaire si vous croyez que la décision de la Commission comprend une **erreur juridique**. Vous disposez de **30 jours** à partir de la date de décision de la Commission pour contester la décision.

Se rendre en Cour divisionnaire peut être très dispendieux. Si vous perdiez, vous pourriez être tenu de payer les frais juridiques de votre propriétaire et ces frais peuvent s'élever à des milliers de dollars.

Renseignez-vous avant de vous rendre en cour.

## Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?

### Fiche de renseignements pour les locataires

Il existe trois autres fiches de renseignements qui traitent de l'expulsion pour ne pas avoir payé le loyer. Il s'agit des documents suivants:

- « J'ai reçu une ordonnance d'expulsion parce que je n'ai pas payé mon loyer. Si je paie, puis-je éviter la venue du shérif? »
- « Mon propriétaire veut m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer »
- « Que faire si je suis en retard pour le dépôt d'un formulaire auprès de la Commission ou si j'ai besoin d'une audience urgente? »

Ces fiches et d'autres fiches de renseignements à l'intention des locataires se trouvent en ligne au [www.acto.ca](http://www.acto.ca)

### **Cliniques juridiques communautaires**

En Ontario, les cliniques juridiques offrent des conseils juridiques gratuitement aux personnes à faible revenu.

Communiquez avec votre clinique juridique locale pour obtenir de l'aide dans des questions qui touchent les propriétaires et les locataires.

Pour trouver la clinique juridique de votre région, rendez-vous au site Web d'Aide juridique Ontario au [www.legalaid.on.ca](http://www.legalaid.on.ca). Cliquez sur « Coordonnées » et ensuite sur « Cliniques juridiques communautaires ». Ou téléphonez à Aide juridique Ontario :

Sans frais. . . . . 1-800-668-8258

Région de Toronto. . . . . 416-979-1446

ATS sans frais. . . . . 1-866-641-8867

ATS, région de Toronto 416-598-8867

### **Autres sources d'information**

Vous pouvez obtenir de l'information en ligne à l'intention des locataires à <http://www.yourlegalrights.on.ca/fr> et à <http://stepstojustice.ca/content/francais>.

À Toronto, vous pouvez aussi appeler la ligne destinée aux locataires au 416-921-9494 pour obtenir gratuitement de l'information ou être dirigé vers votre clinique juridique locale.