

Fiche-conseils Pour Les Locataires

Je suis expulsé parce que je n'ai pas agi comme j'avais convenu de le faire. Quels sont mes recours?

Cette fiche-conseils explique comment demander à la Commission d'annuler une ordonnance d'expulsion ex parte.

TABLE DES MATIÈRES

Qu'est-ce qu'une ordonnance ex parte?.....	2
Dans quelles situations puis-je être expulsé sans audience?	2
Comment puis-je arrêter l'expulsion?.....	3
Et si je rate la date limite de demande d'annulation de l'ordonnance?.....	4
Que dois-je mentionner lorsque je remplis la motion en annulation?	6
Que dois-je attendre de l'audience d'annulation?.....	9
Que dois-je dire lors de l'audience?	9
Et si la Commission annule l'ordonnance?.....	13
Et si la Commission décide de ne pas annuler l'ordonnance?.....	13
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?	15

Cette fiche-conseils contient des renseignements généraux. 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 la présente fiche et les autres fiches d'informations à l'attention des locataires, rendez-vous sur www.acto.ca.

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

Cette fiche-conseils traite d'un type d'ordonnance d'expulsion appelée ordonnance « ex parte »

Qu'est-ce qu'une ordonnance ex parte?

Généralement, vous recevez un préavis lorsque votre locateur souhaite vous expulser. Votre locateur demande à la Commission un formulaire intitulé **Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de arriéré de loyer** ou **Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire**. La Commission remet alors au locateur un **Avis d'audience** avec une date d'audience. Le locateur doit vous donner une copie de l'Avis et de la Requête au moins **10 jours** avant l'audience.

Mais dans certains cas, votre locateur peut demander à la Commission d'ordonner votre expulsion **sans préavis** et **sans audience**. Ce type d'expulsion est appelé ordonnance d'expulsion ex parte. « Ex parte » signifie « sans préavis ».

Dans quelles situations puis-je être expulsé sans audience?

La Commission peut émettre une ordonnance ex parte pour vous expulser sans préavis ou sans audience si votre locateur signale l'un des faits suivants :

- Votre locateur et vous-même avez convenu que vous quitteriez le logement locatif, mais vous n'avez pas déménagé.
- Vous avez donné à votre locateur un avis affirmant que vous quitteriez le logement locatif, mais vous n'avez pas déménagé.
- Votre locateur et vous-même avez conclu un accord avec l'aide d'un médiateur de la Commission, mais vous n'avez pas respecté les conditions de l'entente. En d'autres termes, vous avez rompu l'entente établie par médiation.
- Votre locateur a déjà demandé à vous expulser dans le passé, et la Commission a émis une ordonnance vous permettant de rester tant que vous suivriez certaines consignes, mais vous n'avez pas fait ce que l'on attendait de vous.

Comment puis-je arrêter l'expulsion?

Vous ne pourriez découvrir que votre locateur a fait une demande d'ordonnance ex parte que lorsque vous recevez ladite ordonnance. Pour arrêter l'expulsion, vous devez agir rapidement.

Vous devez demander à la Commission de « suspendre » l'ordonnance. Pour cela, il vous faudra remplir un formulaire intitulé **Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte – Formule S2**, et le remettre à la Commission. Vous devez le faire dans un délai de **10 jours** suivant la date de l'ordonnance ex parte. Il s'agit de la date figurant sur la dernière page de l'ordonnance.

Vous pouvez obtenir la Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte – Formule S2 en ligne, sur le site de la Commission à www.sjto.gov.on.ca/cli, ou vous pouvez vous en procurer un dans un bureau de la Commission ou à votre centre Service Ontario local. Ce formulaire est gratuit.

Le formulaire vous demande d'expliquer pourquoi l'ordonnance d'expulsion devrait être annulée. Pour bien répondre, vous devez connaître les renseignements que votre locateur a fournis à la Commission. Il se peut que l'ordonnance ex parte ne contienne pas tous les renseignements fournis par votre locateur dans la demande d'expulsion. Vous devez consulter la requête et l'affidavit du locateur dans votre dossier de location immobilière. Un affidavit est une déclaration écrite faite par une personne qui atteste de la véracité de ses propos en la signant devant témoin. Dans le cas présent, l'affidavit est une déclaration sur l'honneur qui contient les détails de ce que votre locateur affirme que vous avez fait ou n'avez pas fait. Il soutient la demande d'expulsion de votre locateur.

Vous pouvez vous rendre au bureau de la Commission le plus proche de chez vous pour demander à consulter votre dossier. Vous devrez fournir votre nom, votre numéro de dossier à la Commission et une preuve d'identité avec photo. Si vous n'êtes pas en mesure de vous rendre à un bureau de la Commission, communiquez avec votre clinique d'aide juridique locale pour obtenir de l'aide. Vous trouverez des informations sur la manière d'obtenir de l'aide juridique à la fin de la présente fiche de conseils.

Et si je rate la date limite de demande d'annulation de l'ordonnance?

Si vous ratez le délai de 10 jours, vous devrez demander une prorogation de délai en utilisant le formulaire intitulé **Demande de prolongation ou de diminution de délai**. Cette requête est gratuite. Vous pouvez vous procurer le formulaire en ligne sur le site www.sjto.gov.on.ca/cli, dans un bureau de la Commission, ou dans un centre Service Ontario. Continuez votre lecture pour découvrir une autre fiche-conseils qui vous expliquera comment compléter le formulaire de requête.

Dans le formulaire de requête, expliquez pourquoi vous avez raté le délai de 10 jours. Soumettez le formulaire de requête à la Commission avec votre demande complète de Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte – Formule S2.

Si vous demandez l'annulation de l'ordonnance d'expulsion ex parte après le délai de 10 jours, il est très important de fournir le plus de renseignements possibles dans la Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte – Formule S2 pour prouver au membre de la Commission que vos arguments sont fondés. Si possible, apportez des preuves de ce que vous avancez. Par exemple, si vous n'aviez pas respecté l'entente conclue par médiation visant à effectuer de nouveaux paiements au locateur parce que vous avez perdu votre emploi, et que vous avez maintenant un nouvel emploi et pouvez effectuer tous les paiements que vous avez acceptés de faire, joignez une copie de votre dernière fiche de paie.

Si la Commission n'accède pas à votre demande de prorogation du délai, votre Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte ne sera pas acceptée. Cela peut constituer la fin du processus d'expulsion à la Commission, et le Shérif peut venir vous interdire l'accès à votre logement.

Vous n'avez qu'une seule chance de demander une prorogation de délai, et devez donc obtenir des conseils juridiques 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.

Que dois-je mentionner lorsque je remplis la motion en annulation?

Si vous avez respecté votre entente établie par médiation ou votre ordonnance, n'avez pas accepté de déménager ou n'avez pas donné de préavis de déménagement, vous devez le mentionner dans la Motion en annulation.

Si vous n'avez pas respecté votre entente établie par médiation ou votre ordonnance, que vous avez accepté de déménager ou avez donné un préavis de déménagement, vous devrez expliquer pourquoi la Commission ne devrait pas vous expulser, ou devrait retarder votre expulsion. Vos raisons pourraient inclure :

- le fait que certaines circonstances ont changé depuis que vous avez accepté de déménager ou avez donné un préavis de déménagement ;
- votre situation personnelle, familiale ou professionnelle, et pourquoi vous avez besoin de conserver votre logement, ou
- ce que vous comptez faire pour pallier le non-respect de l'entente établie par médiation ou de l'ordonnance.

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.

Une fois que vous aurez rempli le formulaire et joint les preuves 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 Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte ».

Et ensuite?

Un membre de la Commission étudiera votre Motion et décidera de la date de l'audience d'annulation. Si vous soumettez votre Motion à la Commission, vous pouvez attendre la décision du membre de la Commission ou demander à ce que la décision vous soit communiquée par courrier. Si vous remplissez votre dossier dans un centre Service Ontario, la décision vous sera envoyée par courrier.

Dans la plupart des cas, la Commission enverra par la poste à vous-même et au locateur une enveloppe contenant un **Avis d'audience** et une copie de votre demande, mais parfois la Commission peut vous demander de remettre des documents à votre locateur.

Si vous avez besoin de livrer les documents, la Commission vous remettra **l'Ordre de signifier les documents**, les trois copies de l'Avis d'audience, indiquant la date de l'audience d'annulation, et un **Certificat de signification** .

Il vous incombe de distribuer les copies comme suit :

1. Vous **devez** fournir une copie de l'Avis d'audience au Shérif, afin qu'il ne se présente pas pour vous expulser. L'Avis permet au bureau du Shérif de savoir que l'expulsion est « suspendue ». Une suspension met l'expulsion en attente jusqu'à ce que la Commission prenne une décision. Sans la suspension, le Shérif peut venir vous interdire l'accès à votre logement.
2. Si la Commission vous prescrit de remettre les documents au locateur, vous **devez** lui donner une copie de l'Avis d'audience **au plus tard à la** date limite indiquée dans l'Ordre de signifier les documents.
3. Conservez une copie pour vos dossiers personnels.

Après avoir remis les documents à votre locateur, vous devez remplir le **Certificat de signification** et le retourner à la Commission.

Vous devez vous présenter à l'audience. Votre locateur se doit également d'être présent.

Que dois-je attendre de l'audience d'annulation?

Lors de l'audience d'annulation, un membre de la Commission vous écoutera, et écoutera votre locateur. En fonction des preuves que vous aurez fournies et de celles présentées par votre locateur, la Commission décidera si l'ordonnance d'expulsion ex parte doit être annulée. Continuez à vous renseigner pour savoir quelles sont les preuves à fournir.

Le membre de la Commission peut vous informer de sa décision à la fin de l'audience, ou prendre davantage de temps pour décider. La Commission vous enverra une copie écrite de la décision par courrier.

Que dois-je dire lors de l'audience?

Ce que vous dites à l'audience dépend de la requête de votre locateur et de l'affidavit. La Commission conserve ces documents dans votre dossier de location immobilière. Vous pouvez vous rendre au bureau de la Commission le plus proche de chez vous et demander à consulter votre dossier. Vous devrez fournir votre nom, votre numéro de dossier à la Commission et une pièce d'identité avec photo. Si vous n'êtes pas en mesure de vous rendre à un bureau de la Commission, veuillez communiquer avec votre clinique d'aide juridique locale pour obtenir une assistance. Vous trouverez des informations sur la manière de trouver la clinique d'aide juridique de votre quartier à la fin de la présente fiche de conseils.

- 1. Votre locateur a-t-il affirmé que vous aviez accepté de déménager ou aviez donné un préavis de déménagement?**

Si vous n'avez pas accepté de déménager ou n'avez pas donné de préavis de déménagement, il est important de le notifier au membre de la Commission.

Si votre locateur présente un accord écrit ou un préavis mais que vous ne l'avez pas signé, dites-le au membre.

Si vous pensez savoir pourquoi votre locateur tente de vous expulser de votre logement, expliquez-le également.

Si vous avez accepté de déménager ou donné un préavis de déménagement, mais que vous n'êtes pas en mesure de quitter votre logement maintenant, expliquez pourquoi vous ne pouvez pas déménager ou n'avez pas déménagé.

S'il existe des circonstances particulières pour lesquelles vous ne pouvez pas déménager ou n'avez pas déménagé, vous devez également les spécifier.

2. Votre locateur a-t-il affirmé que vous ne vous étiez pas conformé à une entente établie par médiation ou à une ordonnance de la Commission – en d'autres termes, que vous n'avez pas agi comme vous auriez dû le faire?

Si vous vous êtes conformé à l'entente ou à l'ordonnance, dites-le. Expliquez comment vous vous y êtes conformé. Présentez des preuves, par exemple des reçus ou un témoin, pour prouver que vous avez respecté votre parole.

Si vous ne vous êtes pas conformé à l'entente ou à l'ordonnance mais que vous souhaitez conserver votre logement, vous devez dire pourquoi vous avez besoin de conserver votre logement. Expliquez comment votre situation personnelle, familiale ou professionnelle serait affectée en cas de déménagement.

Si vous le pouvez, vous devez également expliquer ce que vous comptez faire dès maintenant pour corriger le non-respect de l'entente ou de l'ordonnance. Essayez de convaincre la Commission que cela ne se reproduira plus.

3. Y a-t-il une raison pour laquelle votre expulsion devrait être reportée ou refusée?

La Commission peut ordonner que votre expulsion soit reportée ou même refusée. Les raisons suivantes peuvent être invoquées pour justifier le report ou le refus :

- Vous avez des enfants en bas âge ;
- Vous souffrez d'un handicap mental ou physique ;
- Vous avez besoin de plus de temps pour payer le loyer que vous devez ;
- Vous êtes une famille monoparentale ;
- Vous vivez dans un logement subventionné.

Expliquez à la Commission pourquoi l'expulsion devrait être reportée ou refusée. Si vous avez besoin davantage de temps pour payer le loyer que vous devez, expliquez-le à la Commission. Si vous avez un plan de paiement, remettez une copie à la Commission.

Le membre de la Commission pourrait annuler l'ordonnance d'expulsion ex parte même si vous aviez accepté de déménager ou même si vous n'aviez pas respecté l'entente ou l'ordonnance, s'il considère que cela pourrait être juste.

Que sont les preuves?

Les preuves sont ce que vous, votre locateur et vos témoins déclarez à l'audience. Les preuves représentent également tous les documents que vous ou votre locateur fournissez à la Commission.

Voici quelques exemples de différentes catégories de preuves :

- ✓ photographies et vidéos,
- ✓ lettres, courriels ou messages texte,
- ✓ factures et reçus,
- ✓ déclarations bancaires,
- ✓ dossiers médicaux,
- ✓ rapport d'un inspecteur en bâtiment, ou
- ✓ témoins, par exemple famille, amis, travailleur social, agent de police ou inspecteur en bâtiment.

Vous devez apporter **3 copies** de chaque document que vous souhaitez présenter lors de l'audience. Une copie sera pour vous, une pour votre locateur et une pour le membre de la Commission qui instruit votre cause.

Si votre preuve est une photographie ou toute autre image sur un appareil photo, un téléphone ou un ordinateur, assurez-vous de l'imprimer pour la présenter à la Commission. Si votre preuve est une vidéo ou un enregistrement sonore sur un CD, apportez votre propre ordinateur portable ou demandez à l'avance à la Commission de vous en fournir un à l'audience.

D'habitude, les agents de police, les inspecteurs en bâtiment et autres fonctionnaires doivent être sommés de comparaître à une audience. Pour avoir plus de renseignements sur la manière d'assigner un témoin, communiquez avec la Commission ou avec votre clinique d'aide juridique communautaire locale.

Vous trouverez les coordonnées de la Commission et des cliniques d'aide juridique communautaires à la fin de cette fiche-conseils.

Et si la Commission annule l'ordonnance?

Si la Commission décide d'annuler l'ordonnance d'expulsion ex parte, elle peut :

- annuler l'ordonnance d'expulsion;
- remplacer l'ordonnance d'expulsion par une nouvelle ordonnance qui reporte votre expulsion à une date ultérieure;
- remplacer l'ordonnance d'expulsion par une nouvelle ordonnance qui indique ce que vous devez faire pour éviter d'être expulsé.

Et si la Commission décide de ne pas annuler l'ordonnance?

Si la Commission décide de ne pas annuler l'ordonnance d'expulsion ex parte, elle invalidera votre Motion. La suspension de l'ordonnance d'expulsion prendra fin et le Shérif peut désormais venir vous interdire l'accès à votre logement.

Puis-je faire appel de la décision de la Commission?

Si vous pensez que la Commission a commis une grave erreur en prenant cette décision, vous pouvez lui demander de réviser sa décision de ne pas annuler l'ordonnance d'expulsion. En d'autres termes, vous pouvez demander à la Commission de rouvrir votre dossier.

Pour demander une révision, remplissez un formulaire de **Demande de révision d'une ordonnance** et envoyez-le à la Commission dans les 30 jours suivant la date de la décision. Cette demande coûte 55 \$. 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 compléter un formulaire intitulé **Demande de dispense du paiement des droits** et le remettre à la Commission avec votre Demande de révision d'une ordonnance.

Vous pouvez obtenir la demande de révision d'une ordonnance et la Demande de dispense du paiement des droits auprès de la Commission ou d'un Centre Service Ontario. Ces formulaires sont également disponibles pour téléchargement sur le site Web de la Commission à www.sjto.gov.on.ca/cli.

Vous ne disposez que d'une seule possibilité de demande une révision de l'ordonnance d'expulsion ex parte. Par conséquent, vous devez demander un avis juridique 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.

Si vous pensez que la décision de la Commission comporte **une erreur juridique**, vous avez le droit de faire appel auprès de la Cour divisionnaire. Vous disposez de **30 jours** à partir de la date de décision de la Commission pour le faire. Il peut être très dispendieux de se rendre à la Cour divisionnaire. Si vous perdez, vous pourriez avoir à payer les frais juridiques de votre locateur, qui peuvent se chiffrer en milliers de dollars.

Demandez un avis juridique avant de vous rendre à la Cour.

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

Fiche-conseils pour les locateurs

Si vous avez raté la date limite pour remplir la Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion rendue ex parte – Formule S2, consultez la fiche-conseils «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?»

Pour en savoir plus sur les plans de paiement, consultez la fiche-conseils intitulée « Mon propriétaire veut m'expulser parce que j'ai des arriérés de loyer.»

La décision de la Commission comporte-elle des erreurs? Si c'est le cas, vous trouverez plus de renseignements dans la fiche-conseils intitulée « Je crois que l'ordonnance que j'ai reçue de la Commission de la location immobilière comporte une erreur. Que dois-je faire? »

La présente fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires sont accessibles en ligne au www.acto.ca

Cliniques d'aide juridique communautaires

En Ontario, les cliniques d'aide juridique offrent des conseils juridiques gratuits aux personnes à faibles revenus. Veuillez communiquer avec votre clinique d'aide juridique communautaire la plus proche pour obtenir de l'aide sur les questions concernant les locateurs et locataires.

Pour trouver la clinique d'aide juridique communautaire de votre quartier, rendez-vous sur le site d'Aide juridique Ontario, à www.legalaid.on.ca. Cliquez sur «

Coordonnées », puis sur « Cliniques d'aide juridique communautaires ». Ou appelez 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 de renseignements

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

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne d'écoute pour les locataires au 416-921-9494, pour obtenir des renseignements gratuits et des références pour votre clinique d'aide juridique locale.