

## Fiche-Conseils Pour Les Locataires

# J'ai reçu une ordonnance d'expulsion car j'ai des arriérés de loyer. Si je paie, puis-je éviter la venue du shérif?

### TABLE DES MATIÈRES

Comment puis-je empêcher la venue du shérif?.....	2
Quand dois-je payer l'argent que je dois?.....	2
Paiement du montant complet de votre dette avant ou à la date de fin de l'ordonnance d'expulsion.....	3
Comment effectuer un paiement à la Commission?.....	4
Comment annuler mon ordonnance d'expulsion?.....	6
Quel est le processus de décision de la Commission?.....	7
Et si mon locateur n'accepte pas la décision de la Commission.....	8
Paiement du montant dû complet après la date de fin de l'ordonnance d'expulsion, mais avant l'arrivée du shérif.....	9
Comment effectuer un paiement à la Commission?.....	10
Comment annuler mon ordonnance d'expulsion?.....	12
Quel est le processus de décision de la Commission?.....	13
Que dois-je attendre de l'audience?.....	14
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations? .....	16

**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](http://www.acto.ca).

Les ordonnances d'expulsion sont émises par la Commission de la location immobilière, un tribunal spécial qui règle les conflits entre les locateurs et les locataires. Dans cette fiche-conseils, « Commission » désigne la Commission de la location immobilière.

La Commission s'attend à ce que vous payiez le montant total ordonné par la Commission avant ou à la « date de résiliation » de l'ordonnance d'expulsion. Si vous ne payez pas le montant total dû, la Commission s'attend à ce que vous déménagiez à la date de résiliation. Si vous restez dans les lieux sans payer le montant total dû, votre locateur peut appeler le « shérif », un fonctionnaire public chargé de s'assurer que les ordonnances d'expulsion sont respectées. Le shérif est la seule personne autorisée à vous faire quitter le logement, ou à vous en interdire l'accès. Votre locateur, un agent de sécurité ou toute autre personne n'ont aucun droit juridique pour vous en interdire l'accès.

Vous pouvez empêcher la venue du shérif, mais vous devez agir rapidement.

## Comment puis-je empêcher la venue du shérif?

Pour empêcher la venue du shérif, vous devez :

1. Payer tout l'argent que vous devez à votre locateur avant une certaine date, et
2. Demander à la Commission d'« annuler » l'ordonnance d'expulsion.  
L'annulation invalide l'ordonnance d'expulsion.

## Quand dois-je payer l'argent que je dois?

Vous pouvez payer le montant complet de votre dette, soit :

- **avant ou** à la date de fin de l'ordonnance d'expulsion, soit

- **après** la date de fin de l'ordonnance d'expulsion, mais **avant** la venue du shérif. Vous êtes autorisé à le faire seulement une fois, dans chaque logement que vous louez.

Ce qui se passe ensuite diffère selon chaque situation. Le reste de cette fiche-conseils est divisé en trois parties :

**Partie 1** Explique ce qui se passe lorsque vous payez avant la date de fin. Elle va de la page 3 à la page 7.

**Partie 2** Explique ce qui se passe lorsque vous payez après la date de fin, mais avant la venue du shérif. Elle va de la page 7 à la page 12.

**Partie 3** Vous explique où chercher de l'aide et obtenir plus d'informations. Elle se trouve en page 12 et est destinée à tous, quel que soit le moment du paiement.

## PARTIE 1

### Paiement du montant complet de votre dette avant ou à la date de fin de l'ordonnance d'expulsion

Si vous n'avez pas l'argent, pensez à demander à des amis ou à des membres de votre famille s'ils peuvent vous en prêter. Si vous bénéficiez de l'aide sociale d'OT ou du POSPH, communiquez avec votre travailleur social et demandez si vous pouvez obtenir de l'argent pour vous aider à payer le loyer que vous devez. Si vous avez un revenu régulier en plus de l'aide sociale, vous pourrez peut-être

obtenir un prêt de votre programme local de Prévention de l'itinérance et de Banque d'aide au Loyer.

Vous pouvez payer le montant à la Commission ou à votre locateur. Lorsque vous payez à la Commission, une preuve de paiement vous est remise. Si vous payez le locateur, assurez-vous d'obtenir un reçu.

## Comment effectuer un paiement à la Commission?

Voici les étapes à suivre à chaque fois que vous effectuez un paiement à la Commission.

1. Procurez-vous un formulaire de dépôt auprès de la Commission
  - Rendez-vous à la Commission la plus proche de chez vous et dites au personnel du comptoir d'accueil que vous souhaitez « effectuer un paiement à la Commission, en fiducie ». Ces personnes sont parfois appelées Représentants du service à la clientèle ou RSC.
  - Donnez le numéro de votre dossier à la Commission au RSC. Il s'agit du numéro qui se trouve en haut à droite de l'ordonnance de la Commission ou de l'avis d'audience et qui ressemble à ceci : EAL-12345-12, TNL-23456-11, SOL- 34567-13.
  - Le RSC vous remettra un formulaire de dépôt à apporter dans une succursale de la Banque canadienne impériale de commerce, souvent appelée CIBC. Vous devrez payer à la CIBC. Aucune autre banque n'acceptera ce type de paiement. L'argent sera déposé dans un type de compte spécial, appelé « compte en fiducie », avec lequel la Commission paiera votre locateur.

2. Apportez le formulaire de dépôt dans n'importe quelle succursale de la CIBC et effectuez votre paiement.
  - Dites à l'employé(e) de banque que vous souhaitez « effectuer un paiement à la Commission, en fiducie ».
  - Donnez le formulaire de dépôt de la Commission à l'employé(e) de banque et dites-lui le montant que vous souhaitez verser. Elle ou il remplira le formulaire.
  - Lorsque vous aurez effectué votre paiement, l'employé(e) de banque inscrira la date du paiement sur le formulaire. Il ou elle mettra un cachet sur le formulaire de dépôt rempli et vous le rendra. Il s'agit de votre preuve de paiement.
3. Retournez le formulaire de dépôt rempli à la Commission.
  - Vous **devez** le faire, afin que la Commission ait une preuve que vous avez payé le montant total que la Commission vous a ordonné de payer. Le formulaire de dépôt ira dans votre dossier de la Commission.
  - **Conservez une copie** du formulaire de dépôt dans vos propres dossiers.

## Et ensuite?

Une fois que vous avez payé le montant complet de votre dette et que vous possédez un reçu de chaque paiement, il est temps de faire annuler l'ordonnance d'expulsion. Même si ce n'est pas exigé par la loi lorsque vous payez votre dû **avant ou à** la date de fin inscrite sur l'ordonnance d'expulsion, il

est préférable de demander à la Commission d'annuler votre ordonnance d'expulsion.

## Comment annuler mon ordonnance d'expulsion?

Vous devez demander à la Commission d'annuler l'ordonnance d'expulsion. Remplissez un formulaire appelé **Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire**. La dernière page de ce formulaire est un **Affidavit relatif à la motion du locataire**. Vous pouvez obtenir ce formulaire en ligne, depuis le site de la Commission au [www.sjto.gov.on.ca/cli](http://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.

Sur la page appelé Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire, vous devez inclure :

1. votre numéro de dossier à la Commission.
2. votre nom.
3. le nom de votre locateur.
4. l'adresse du logement que vous louez.
5. la preuve de paiement. Si vous avez payé la Commission à la banque, votre reçu est le formulaire de dépôt que l'employé de banque a rempli. Si vous avez payé directement votre propriétaire, vos reçus sont vos preuves de paiement. Vous devriez faire des copies de votre preuve de paiement et conserver les originaux dans vos dossiers.
6. un numéro de téléphone auquel il est possible de vous joindre.

L'affidavit demande des informations sur vos paiements. **Décrivez séparément chaque paiement effectué depuis l'audience** et indiquez :

1. le montant du paiement,

2. la date du paiement,
3. la personne à qui vous avez remis le paiement, et
4. le mode de paiement, par exemple par chèque, chèque certifié, liquide ou mandat.

Indiquez uniquement les paiements effectués **après** l'audience.

L'affidavit doit être signé devant un témoin, par exemple un commissaire aux serments, un avocat ou un notaire. En signant, vous jurez ou affirmez que les informations que vous avez données dans le formulaire sont vraies. Le témoin vous regarde signer, et signe après vous. La plupart des cliniques d'aide juridique peuvent le faire pour vous. Vous trouverez les coordonnées des cliniques d'aide juridique dans la partie 3, à la fin de cette fiche-conseils.

Pensez à apporter une pièce d'identité avec photo, pour la présenter à la personne qui est témoin de votre Affidavit.

Une fois que vous avez rempli la Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion et l'affidavit, et que vous y avez joint une copie des reçus de tous vos paiements, apportez-les à la Commission. Vos documents seront estampillés avec la date à laquelle vous les aurez remis à la Commission.

## Quel est le processus de décision de la Commission?

Un membre de la Commission examinera vos documents et décidera si vous avez payé tout l'argent que l'on vous demandait de payer. Il n'y a pas d'audience. La décision sera fondée sur ce que vous avez écrit, et sur les informations que vous avez fournies. Demandez au personnel du comptoir d'accueil de la Commission quel est le temps nécessaire avant que la décision ne soit prise.

La décision de la Commission sera écrite dans une ordonnance qui vous dira si la Commission a refusé ou accepté votre Motion en annulation. Vous pouvez vous procurer une copie de la nouvelle ordonnance auprès de la Commission, ou demander à la Commission de vous en faire parvenir une par courrier. La Commission enverra également une copie de l'ordonnance à votre locateur.

Si la Commission refuse votre Motion en annulation, cela signifie qu'elle **n'a pas** annulé l'ordonnance d'expulsion. Vous devez obtenir des conseils juridiques le plus rapidement possible.

Si la Commission accepte votre Motion en annulation, cela signifie qu'elle a annulé l'ordonnance d'expulsion. La Commission émettra une nouvelle ordonnance affirmant que l'ordonnance d'expulsion est annulée. Vous **devez** en fournir une copie au shérif afin de lui faire savoir que l'ordonnance d'expulsion est annulée.

## Et si mon locateur n'accepte pas la décision de la Commission qui consiste à annuler l'expulsion?

Si votre locateur ne reconnaît pas le fait que vous avez payé tout l'argent dû avant la date de fin, il peut contester l'ordonnance d'annulation d'expulsion de la Commission. Pour ce faire, votre locateur doit remplir un formulaire appelé **Motion en annulation d'une ordonnance d'annulation présentée par le locateur – Formule S3**.

Si cela se produit, la Commission tiendra une audience, et tranchera pour savoir si vous avez payé le montant exact à temps. Si la Commission décide que c'est



le cas, l'ordonnance d'expulsion sera annulée. Sinon, le locateur peut demander au shérif de venir, afin de vous expulser.

## PARTIE 2

### Paiement du montant dû complet après la date de fin de l'ordonnance d'expulsion, mais avant l'arrivée du shérif.

N'oubliez pas que vous n'avez le droit de payer votre dû **après** la date de fin mais **avant** l'arrivée du shérif qu'une seule fois dans chaque logement que vous louez. Si vous l'avez déjà fait et que vous habitez toujours à la même adresse, vous ne pourrez pas le refaire. Vous ne pouvez pas non plus le faire après que le shérif vous ait interdit l'accès au logement ou si vous avez déjà déménagé.

**Payez tout l'argent que vous devez** avant que le shérif ne vous interdise l'accès au logement. Le montant que vous paierez comprendra :

- tous les loyers que vous devez, plus les loyers qui auraient dû être payés depuis l'ordonnance d'expulsion,
- les frais de dossier que votre locateur a versés à la Commission, et
- les frais induits pour tous les chèques donnés au locateur que la banque n'a pas pu débiter car vous n'aviez pas suffisamment d'argent sur votre compte. On les appelle « chèques sans provision », ou « en bois ».

Vous pouvez payer le montant à la Commission ou à votre locateur. Lorsque vous payez à la Commission, une preuve de paiement vous sera remise. Si vous payez le locateur, assurez-vous d'obtenir un reçu.

## Comment effectuer un paiement à la Commission?

Voici les étapes à suivre **chaque fois** que vous effectuez un paiement à la Commission.

1. Procurez-vous un formulaire de dépôt auprès de la Commission
  - Rendez-vous à la Commission la plus proche de chez vous et dites au personnel du comptoir d'accueil que vous souhaitez « effectuer un paiement à la Commission, en fiducie ». Ces personnes sont parfois appelées Représentants du service à la clientèle ou RSC.
  - Donnez le numéro de votre dossier à la Commission au RSC. Il s'agit du numéro qui se trouve en haut à droite de l'ordonnance de la Commission ou de l'avis d'audience et qui ressemble à ceci : EAL-12345-12, TNL- 23456-11, SOL-34567-13.
  - Le RSC vous remettra un formulaire de dépôt à apporter dans une succursale de la Banque canadienne impériale de commerce. Cette banque est souvent appelée CIBC. Vous devez payer à la CIBC. Aucune autre banque n'acceptera ce type de paiement. L'argent sera déposé dans un type de compte spécial, appelé « compte en fiducie », avec lequel la Commission paiera votre locateur.
  
2. Apportez le formulaire de dépôt dans n'importe quelle succursale de la CIBC et effectuez votre paiement.
  - Dites à l'employé(e) de banque que vous souhaitez « effectuer un paiement à la Commission, en fiducie ».

- Donnez le formulaire de dépôt de la Commission à l'employé(e) de banque et dites-lui le montant que vous souhaitez verser. Elle ou il remplira le formulaire.
  - Lorsque vous aurez effectué votre paiement, l'employé(e) de banque inscrira la date du paiement sur le formulaire. Il ou elle mettra un cachet sur le formulaire de dépôt rempli et vous le rendra. Il s'agit de votre preuve de paiement.
3. Retournez le formulaire de dépôt rempli à la Commission.
- Vous **devez** le faire, afin que la Commission ait une preuve que vous avez payé tout l'argent que la Commission vous a ordonné de payer. Le formulaire de dépôt ira dans votre dossier de la Commission.
  - **Conservez une copie** du formulaire de dépôt dans vos propres dossiers.

## Et ensuite?

Vous devez demander à la Commission d'annuler votre ordonnance d'expulsion. L'annulation met fin à l'ordonnance d'expulsion.

Vous devrez vous présenter à une audience lors de laquelle la Commission décidera d'annuler l'ordonnance d'expulsion.

## Comment annuler mon ordonnance d'expulsion?

Vous devez demander à la Commission d'annuler l'ordonnance d'expulsion. Remplissez un formulaire appelé **Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire**. La dernière page de ce formulaire est un **Affidavit relatif à la motion du locataire**. Vous pouvez obtenir ce formulaire en ligne, depuis le site de la Commission au [www.sjto.gov.on.ca/cli](http://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.

Sur la page appelé Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion pour arriéré de loyer présentée par le locataire, vous devez inclure :

1. votre numéro de dossier à la Commission
2. votre nom
3. le nom de votre locateur
4. l'adresse du logement que vous louez
5. la preuve de paiement. Si vous avez payé la Commission à la banque, votre reçu est le formulaire que l'employé de banque a rempli. Si vous avez payé directement votre locateur, vos reçus sont vos preuves de paiement. Vous devriez faire des copies de vos preuves de paiement et garder les documents originaux dans vos dossiers.
6. un numéro de téléphone auquel il est possible de vous joindre

L'affidavit demande des informations sur vos paiements. **Décrivez séparément chaque paiement effectué depuis l'audience** et indiquez :

1. le montant du paiement,
2. la date du paiement,
3. la personne à qui vous avez remis le paiement, et
4. le mode de paiement, par exemple par chèque, chèque certifié, liquide ou mandat.

Indiquez uniquement les paiements effectués **après** l'audience.

L'affidavit doit être signé devant un témoin, par exemple un commissaire aux serments, un avocat ou un notaire. En signant, vous jurez ou affirmez que les informations que vous avez données dans le formulaire sont véridiques. Le témoin vous regarde signer, et signe après vous. La plupart des cliniques d'aide juridique peuvent le faire pour vous. Vous trouverez les coordonnées des cliniques d'aide juridiques dans la partie 3, à la fin de cette fiche-conseils.

Pensez à apporter une pièce d'identité avec photo, pour la présenter à la personne qui est témoin de votre Affidavit.

Une fois que vous avez rempli la Motion en annulation d'une ordonnance d'expulsion et l'affidavit, et que vous y avez joint les copies des reçus de tous vos paiements, apportez-les à la Commission. Vos documents seront estampillés avec la date à laquelle vous les aurez remis à la Commission.

## Quel est le processus de décision de la Commission?

La Commission définira une date d'audience. Vous devez vous présenter à l'audience. Votre locateur doit également y être.

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

Si vous devez remettre les documents, la Commission vous remettra l'**Ordre de signifier les documents**, les trois copies de l'avis d'audience et un **Certificat de signification**.

Vous êtes responsable de répartir les copies comme suit :

1. Vous **devez** remettre une copie de l'avis d'audience au shérif, afin qu'il ne vienne pas vous interdire l'accès au logement. L'avis permet de faire savoir au bureau du shérif que l'expulsion est « en suspension ». Une suspension permet de mettre l'expulsion en attente jusqu'à ce que la Commission prenne une décision. Sans suspension, le shérif pourrait venir vous interdire l'accès à votre logement.
2. Vous **devez** donner à votre locateur 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.

## Que dois-je attendre de l'audience?

Lors de l'audience, la Commission tranchera pour savoir si vous avez versé tout l'argent que vous deviez. La Commission voudra voir tous vos reçus. Amenez-les avec vous au cas où ils seraient demandés.

La Commission posera également des questions au locateur pour savoir s'il a fait parvenir l'ordonnance d'expulsion au shérif, et le montant qu'il lui a versé.

### Honoraires du shérif

Lorsqu'un locateur contacte le shérif pour qu'il vienne et interdise l'accès au logement à un locataire après la date de fin de l'ordonnance d'expulsion, le locateur doit payer au shérif un montant appelé « honoraires du shérif ». Si votre locateur a déjà payé les honoraires du shérif et que vous souhaitez demeurer

dans votre logement, la Commission vous demandera de rembourser ces frais avant une date définie.

### **L'ordonnance de la Commission**

Après l'audience, la Commission rendra une ordonnance pour présenter les résultats de ce qui s'est produit à l'audience. Elle vous l'enverra par courrier. Si vous ne l'avez pas reçue, vous pourrez en retirer une copie auprès de la Commission.

### **Ordonnance refusant la Motion d'annulation**

Si la Commission conclut que vous n'avez pas payé tout l'argent que vous deviez, votre Motion d'annulation sera refusée. La suspension de l'ordonnance d'expulsion prendra fin, ce qui signifie qu'elle ne sera plus suspendue et que le shérif pourra vous interdire l'accès à votre logement.

Si la Motion d'annulation est refusée, vous devez chercher une aide juridique le plus rapidement possible.

### **Ordonnance accordant la Motion d'annulation**

Si la Commission conclut que vous avez versé tout l'argent que vous deviez, votre Motion d'annulation sera accordée. La Commission produira une ordonnance disant que l'ordonnance d'expulsion est annulée, mais **uniquement** si vous payez les honoraires du shérif avant une date définie.

Les honoraires du shérif doivent être payés à la Commission. Pour savoir comment procéder, veuillez lire la réponse à « Comment effectuer un paiement à la Commission? » à la page 8.

Si vous payez les honoraires du shérif à ou avant la date de l'ordonnance, la Commission vous enverra, à vous et à votre locateur, un avis affirmant que l'ordonnance d'expulsion est annulée. La Commission remboursera alors le locateur.

Vous **devez** fournir une copie de l'ordonnance et de l'avis au shérif, afin qu'il sache que l'ordonnance d'expulsion est annulée.

Si vous ne payez pas les honoraires du shérif à temps, l'ordonnance d'expulsion ne sera pas annulée. La suspension de l'ordonnance d'expulsion prendra fin, ce qui signifie que l'expulsion ne sera plus suspendue et que le shérif pourra vous interdire l'accès à votre logement.

## PARTIE 3

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

#### **Fiche-conseils pour les locataires**

Votre ordonnance d'expulsion contient-elle des erreurs? Si c'est le cas, vous trouverez plus d'informations 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? »

Cette fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires sont accessibles en ligne au [www.acto.ca](http://www.acto.ca).

#### **Cliniques juridiques communautaires**

En Ontario, les cliniques juridiques 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 juridique communautaire de votre quartier, rendez-vous sur le site d'Aide juridique Ontario, à l'adresse [www.legalaid.on.ca](http://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 obtenir de l'information en ligne à l'intention des locataires au <http://www.yourlegalrights.on.ca/fr> et au <https://stepstojustice.ca./content/francais>.

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne destinée aux locataires, au 416 921-9494, pour obtenir gratuitement des renseignements ou être dirigé vers votre clinique d'aide juridique locale.