

Fiche-conseils pour les locataires

En raison de la pandémie, la Commission de la location immobilière a remplacé les audiences en personne par des audiences virtuelles tenues par le biais de Zoom. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce type d'audiences, veuillez consulter le guide suivant : <https://www.acto.ca/documents/remotehearings/> (en anglais seulement) Jusqu'à nouvel ordre, la référence aux audiences en personne doit être remplacée par les audiences virtuelles.

La Commission modifie la manière dont elle fournit ses services, notamment en ce qui concerne le dépôt d'une demande et la divulgation de preuves. Par conséquent, il est toujours important de lire attentivement les renseignements et de suivre les instructions que la Commission fournit. Des mises à jour figurent également sur le site Web de la Commission à l'adresse : <https://tribunalsontario.ca/cli/>.

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?

Table des matières

Dans quels cas ai-je besoin d'une prolongation pour déposer un formulaire?	2
Dans quels cas ai-je besoin de faire avancer la date d'une audience?	5
Comment puis-je demander à la Commission de prolonger ou de diminuer les délais?	6
Que devrais-je mentionner comme explication?.....	7

Sur quoi la Commission se base-t-elle pour accepter de prolonger ou de diminuer les délais?	9
Qu'advient-il si la Commission refuse ma demande?	9
Ai-je d'autres recours pour contester la décision de la Commission?	10
Qu'advient-il si la Commission accepte ma requête?	10
Exemples d'explication.....	11
Où puis-je obtenir de l'aide ou plus d'informations?.....	12

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 cette fiche et les autres fiches-conseils à l'intention des locataires, rendez-vous sur <http://www.acto.ca>.

Vous devez demander une prolongation à la Commission de la location immobilière parce que le délai de dépôt d'un formulaire a expiré? Votre situation vous porte à demander à la Commission d'avancer la date de votre audience? Pour faire ce type de requête, il existe un formulaire intitulé [Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai](#). Cette fiche-conseils explique dans quel cas ce formulaire doit être utilisé et vous aide à le remplir.

Dans quels cas ai-je besoin d'une prolongation pour déposer un formulaire?

Il existe différentes dates limites de dépôt des formulaires et autres documents auprès de la Commission. Certaines ne peuvent pas être changées. La Commission peut toutefois prolonger la date limite de dépôt de certains formulaires.

Il peut être nécessaire de demander une prolongation à la Commission si le délai de dépôt d'un de ces trois importants formulaires a expiré :

1. Motion en annulation d'une ordonnance ex parte;
2. Demande de révision d'une ordonnance;
3. Demande de réouverture d'une requête.

1. Motion en annulation d'une ordonnance ex parte

Dans certains cas, le locateur n'est pas tenu de vous en aviser et la Commission peut ordonner votre expulsion sans tenir d'audience. C'est ce qu'on appelle une ordonnance ex parte. « Ex parte » signifie « sans être avisé ».

La Commission peut rendre une ordonnance ex parte si, selon le locateur :

- vous et le locateur aviez convenu que vous quitteriez le logement que vous louez, mais vous ne l'avez pas quitté;
- vous avez avisé le locateur que vous quitteriez le logement que vous louez, mais vous ne l'avez pas quitté;

- vous et le locateur avez conclu une entente avec l'aide d'un médiateur de la Commission, mais vous n'avez pas respecté les conditions de l'entente;
- le locateur a déposé une requête d'expulsion à votre égard dans le passé et la Commission a rendu une ordonnance vous autorisant à rester dans votre logement sous certaines conditions, mais vous n'avez pas respecté ces conditions;
- votre locateur vous a proposé un plan de paiement « à prendre ou à laisser » qui est inabordable et qui comprend une clause de l'article 78 lui permettant de demander une ordonnance d'expulsion sans audience ni préavis si le locataire ne respecte pas l'accord. Assurez-vous d'obtenir un avis juridique avant de signer quoi que ce soit.

Si la Commission rend une ordonnance ex parte et que vous voulez arrêter la procédure d'expulsion, vous devez remplir la formule intitulée [Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte](#) et la déposer auprès de la Commission. Vous devez la déposer dans les **10 jours** suivant la date de l'ordonnance ex parte. Il s'agit de la date inscrite au bas de la dernière page de l'ordonnance à côté de la signature.

2. Demande de révision d'une ordonnance

Si vous estimez que la Commission a commis une erreur grave en décidant votre cas ou que vous n'étiez pas en mesure d'assister à l'audience, vous pouvez déposer une requête auprès de la Commission afin qu'elle révise l'ordonnance qui vous a informé de sa décision. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

Pour ce faire, vous devez remplir une formule intitulée [Demande de révision d'une ordonnance](#) et la déposer auprès de la Commission dans les **30 jours** suivant la date de l'ordonnance d'expulsion. Il s'agit de la date inscrite au bas de la dernière page de l'ordonnance.

3. Demande de réouverture d'une requête

La date limite pour le dépôt de ce formulaire dépend de la manière dont vous et votre locateur vous êtes mis d'accord dans le passé lorsque l'un de vous a déposé une requête auprès de la Commission. Vous êtes-vous mis d'accord directement avec votre locateur ou par l'intermédiaire du médiateur de la Commission?

Si vous vous êtes mis d'accord directement avec votre locateur :

Si le locateur a déposé une requête d'expulsion à votre égard parce que vous aviez des arriérés de loyer alors que vous vous étiez mis d'accord sur un calendrier de paiement, qui a été présenté à la Commission, celle-ci a normalement rendu une « ordonnance de consentement », fondée sur le calendrier de paiement convenu entre vous et le locateur.

Vous pouvez déposer une demande de réouverture de la requête auprès de la Commission si vous estimez que le locateur :

- vous a contraint d'accepter le calendrier de paiement;
- vous a communiqué des renseignements erronés ou trompeurs afin de vous faire accepter le calendrier de paiement ou l'ordonnance de consentement.

Pour ce faire, vous devez remplir un formulaire intitulé [Demande de réouverture d'une requête](#) et le déposer auprès de la Commission dans les **30 jours** suivant la date de l'ordonnance de consentement. Il s'agit de la date inscrite au bas de la dernière page de l'ordonnance de consentement.

Si un médiateur de la Commission vous a aidé, votre locateur et vous, à vous mettre d'accord :

Si vous ou votre locateur avez déposé une requête auprès de la Commission dans le passé et si vous vous êtes mis d'accord avec l'aide d'un médiateur de la Commission, l'accord de médiation peut inclure des clauses qui ne faisaient pas partie de la requête initiale. Par exemple, si la requête initiale concernait votre expulsion pour manque de paiement de votre loyer, l'accord de médiation peut inclure des réparations auxquelles le locateur s'est engagé.

Vous pouvez demander à la Commission de réouvrir la requête si vous pensez que le locateur n'a pas fait ce qu'il s'était engagé à faire. Toutefois, la Commission ne tiendra compte que des clauses présentes dans la requête initiale, et non celles qui ont été ajoutées dans l'accord de médiation. Dans l'exemple ci-dessus, la Commission ne peut rien faire si le propriétaire n'a pas fait les réparations incluses dans l'accord de médiation si la requête initiale était de vous expulser parce que vous deviez de l'argent à votre locateur.

Pour réouvrir une requête qui a été réglée avec l'aide d'un médiateur de la Commission, vous devez remplir le formulaire [Demande de réouverture d'une requête](#) et le remettre à la Commission dans les douze mois qui suivent la date de l'accord de médiation.

Dans quels cas ai-je besoin de faire avancer la date d'une audience?

Dans certains cas, il est important de déposer votre dossier auprès de la Commission dès que possible. Vous pouvez alors demander à la Commission d'avancer la date d'une audience.

Voici quelques exemples justifiant une telle demande :

- Le locateur a changé les serrures et ne vous a pas donné les nouvelles clés.
- Le locateur vous harcèle, vous menace ou vous oblige à faire quelque chose.
- Le locateur entre dans votre logement de façon illégale.
- Le locateur vous prive d'un service essentiel. Par exemple, il éteint le chauffage en hiver ou a coupé votre alimentation d'eau.
- Le locateur ne vous autorise pas à aller chercher vos biens dans les 72 heures suivant l'heure à laquelle vous avez été expulsé par le shérif.
- Toute autre situation d'urgence. Consultez un avocat ou un conseiller juridique pour savoir ce que la Commission considère comme étant une « situation d'urgence ».

Comment puis-je demander à la Commission de prolonger ou de diminuer les délais?

Vous devez remplir la formule intitulée [Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai](#).

Sur la formule Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai, cochez la case indiquant que vous êtes locataire. Puis indiquez :

- ✓ votre numéro de dossier à la Commission;
- ✓ votre prénom et nom de famille;
- ✓ l'adresse à laquelle vous voulez recevoir le courrier de la Commission;
- ✓ un numéro de téléphone où vous joindre;
- ✓ l'adresse du logement au sujet duquel vous faites la demande.

Si vous voulez que la Commission organise une audience dès que possible, cochez la case « le délai prévu pour signifier un avis d'audience et tienn rapidement une audience pour entendre ma requête » sous l'en-tête « Je demande que la Commission réduise : »

Si vous voulez que la Commission vous accorde un délai supplémentaire parce que vous avez dépassé la date limite de dépôt, cochez la case qui vous concerne sous l'en-tête « Je demande que la Commission prolonge le délai pour déposer une : ».

Que devrais-je mentionner comme explication?

Dans votre **demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai**, vous devrez expliquer les raisons pour lesquelles vous avez dépassé la date limite ou avez besoin que l'audience ait lieu dès que possible. Vous pouvez ajouter des pages si l'espace prévu dans le formulaire ne suffit pas.

Normalement, la Commission n'accorde ni prolongation ni diminution de délai. Il est donc important d'expliquer clairement les raisons de votre démarche. Pensez à obtenir des conseils juridiques avant de remplir le formulaire. Poursuivez votre lecture pour savoir où obtenir une aide juridique.

À la dernière page de cette fiche-conseils, vous trouverez quelques exemples de ce que vous pouvez donner comme explication. Si possible, fournissez les preuves de ce que vous avancez. Par exemple, si vous avez dépassé la date limite parce que vous étiez malade ou hospitalisé, fournissez la lettre de votre docteur ou un exemplaire du dossier d'admission à l'hôpital.

Sur la dernière page du formulaire **Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai**, cochez la case qui dit que vous êtes locataire et indiquez votre nom et un numéro de téléphone où vous joindre. Signez et datez le formulaire.

Et ensuite?

Une fois le formulaire rempli et les preuves jointes au document, vous devez les envoyer à la Commission. Vous pouvez les envoyer par courriel, par la poste ou par service de messagerie au bureau de la Commission le plus proche.

Pour obtenir la liste des bureaux de la CLI, consultez le site <https://tribunalsontario.ca/cli/>

Vous pouvez également appeler la CLI au (416) 645-8080 ou au 1 888 332-3234 (numéro sans frais).

Vous pouvez également déposer votre requête en personne dans un Centre ServiceOntario. Communiquez d'abord avec eux pour leur demander s'ils acceptent les formulaires de la Commission.

Il n'y a pas de frais associés au dépôt d'un formulaire Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai auprès de la Commission.

Si vous demandez une prolongation de délai à la Commission parce que vous avez dépassé la date limite de dépôt d'un formulaire donné, vous devez remplir le formulaire Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai et l'envoyer à la Commission en même temps que votre autre formulaire. Par exemple, si vous avez dépassé la limite de 30 jours pour déposer une demande de révision d'ordonnance, vous devez déposer une demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai **et** une demande de révision d'ordonnance, et payer 58 \$ pour le dépôt de la demande de révision. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 58 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une [dispense de paiement des droits](#). (La demande de révision coûte 58 dollars. La Demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai est gratuite.)

Un membre de la Commission examinera votre demande et prendra une décision quant à la prolongation ou le raccourcissement du délai d'audience. Lorsqu'une décision sera prise, la Commission vous en informera. Si vous n'avez pas de nouvelles de la Commission dans les jours qui suivent le dépôt de vos

formulaires, [communiquez avec eux](#) pour connaître l'état d'avancement de votre dossier.

Sur quoi la Commission se base-t-elle pour accepter de prolonger ou de diminuer les délais?

Pour prolonger ou raccourcir les délais, la Commission se pose les questions suivantes :

Si vous demandez une prolongation :

- Combien de temps cela vous a-t-il pris pour présenter cette demande et pourquoi?

Si vous demandez un raccourcissement du délai :

- Pourquoi avez-vous besoin que l'audience soit tenue dès que possible?

Dans l'un ou l'autre cas :

- La prolongation ou le raccourcissement de délai causerait-il du tort au locateur?

Qu'advient-il si la Commission refuse ma demande?

Si la Commission refuse d'accéder à votre demande, le membre qui a pris la décision doit en expliquer les raisons par écrit sur le formulaire de demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai. La Commission vous enverra une copie du formulaire reprenant les raisons avancées par le membre de la Commission.

Si vous estimez que la Commission a commis une erreur grave en prenant cette décision, vous pouvez déposer une requête auprès de cette dernière afin qu'elle la révise. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

Pour demander une révision, remplissez le formulaire intitulé [**Demande de révision d'une ordonnance**](#) et l'envoyer à la Commission. Vous devez déposer votre demande dans les **30 jours** suivant la date de la décision. Il vous en coûtera 58 \$. Il est possible que vous n'ayez pas à payer les 58 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une [**dispense de paiement des droits**](#).

Vous n'avez qu'une seule chance de demander une révision de la décision de ne pas prolonger ou de raccourcir le délai, c'est pourquoi vous devriez obtenir un avis juridique avant de remplir le formulaire de demande. Poursuivez votre lecture pour savoir où obtenir une aide juridique.

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

Vous avez le droit d'interjeter 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.

Porter sa cause devant la Cour divisionnaire peut être très coûteux. Si vous perdez le procès, vous pourriez devoir payer les frais juridiques de votre

locateur, qui pourraient s'élever à des milliers de dollars. Cela pourrait représenter des milliers de dollars.

Obtenez des conseils juridiques avant d'aller au Tribunal.

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

Si vous avez demandé un délai supplémentaire pour déposer un formulaire ou une audience rapide et que votre demande est acceptée, cela signifie que la Commission a accepté votre demande et qu'une date d'audience sera fixée. Vous recevrez une copie de l'avis d'audience vous indiquant le lieu, la date et l'heure de l'audience, ainsi qu'une copie du formulaire sur lequel porte l'audience.

Exemples d'explication

Dans votre demande de prolongation ou de raccourcissement d'un délai, vous devez expliquer pourquoi vous avez dépassé la date limite ou avez besoin que l'audience ait lieu dès que possible. Vous trouverez ci-dessous quelques exemples d'explication possible. Vous pouvez ajouter des pages si l'espace prévu dans le formulaire ne suffit pas.

1. J'ai toujours eu l'intention de m'occuper de ce dossier et d'être honnête et juste. J'agis de bonne foi.
2. Voici les raisons qui expliquent le retard de mon formulaire :

- Le locateur m'a dit de ne pas m'inquiéter et de ne pas prendre d'autres mesures dans ce dossier.
- C'est en recevant l'avis du shérif que j'ai appris que le locateur avait pris des mesures d'expulsion.
- J'ai payé tous les arriérés de loyer et je pensais que cela mettait fin à la procédure enclenchée avec la Commission.
- J'ai réglé la somme que je devais. J'ai payé (*montant payé*) \$ le ou avant le (*date de résiliation indiquée dans l'ordonnance d'expulsion*) .
- Je ne lis pas très bien.
- L'anglais n'est pas ma langue première.
- J'étais malade et dans l'impossibilité d'agir avant la date limite.
- Un membre de ma famille était malade et j'ai dû m'en occuper. J'étais donc dans l'impossibilité d'agir avant la date limite.
- J'ai été absent de chez moi pendant une longue période.
- Je n'ai pas compris la procédure de la Commission.
- Je n'ai pas eu les documents à temps.
- Je n'ai pas eu l'ordonnance à temps

3. Cette prolongation ne portera pas préjudice au locateur parce que :

- J'ai payé tous les arriérés de loyer.
- Je vais payer tous les arriérés de loyer dans des délais raisonnables.
- Les déclarations du locateur sont erronées.
- J'ai réglé les problèmes évoqués par le locateur.
- Il serait injuste de me refuser la prolongation parce que _____.
- Mes enfants subiraient les conséquences d'un déménagement.
- Les personnes que j'ai à ma charge subiraient les conséquences d'un déménagement.

4. La procédure est abusive parce que le locateur a utilisé la procédure de la Commission à mauvais escient ou a délibérément induit la Commission en erreur.

Si vous vous trouvez dans une situation urgente, par exemple si vous avez été enfermé dehors, demandez une audience dans les plus brefs délais.

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

Fiches-conseils pour les locataires

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-t-elle des erreurs? Dans l'affirmative, 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?](#)

Cette fiche et d'autres fiches de renseignements à l'intention des locataires se trouvent en ligne au www.acto.ca.

Cliniques juridiques communautaires

Partout en Ontario, des cliniques juridiques offrent gratuitement des conseils juridiques aux personnes à faible revenu.

Communiquez avec la clinique juridique communautaire de votre région pour obtenir de l'aide sur la façon de régler des questions entre locataires et locateurs.

Pour trouver une clinique juridique communautaire dans votre région, consultez le site Web d'Aide juridique Ontario au www.legalaid.on.ca/fr/. Cliquez sur « Coordonnées », puis sur « Cliniques juridiques communautaires ». Vous pouvez également appeler Aide juridique Ontario :

Sans frais. 1 800 668-8258
Région de Toronto..... 416 979-1446
Sans frais ATS..... 1 866 641-8867
ATS, Région de Toronto..... 416 598-8867

Vous trouverez les formulaires de la Commission sur le site <http://www.tribunalsontario.ca>. Vous pouvez également communiquer avec la Commission au 416 645-8080 ou au 1 888 332-3234 et lui demander de vous envoyer une copie.

Autres sources de renseignements

Vous pouvez trouver des renseignements en ligne à l'intention des locataires à <https://www.acto.ca/accueil/> et à <http://stepstojustice.ca/content/francais>.

À Toronto, vous pouvez également appeler la ligne d'aide aux locataires, au 416 921-9494, pour obtenir gratuitement de l'information et pour être aiguillé vers la clinique juridique de votre région.