

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/>.

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?	5

Que dois-je attendre de l’audience d’annulation?.....	8
Que dois-je dire lors de l’audience?	8
Et si la Commission annule l’ordonnance?	11
Et si la Commission décide de ne pas annuler l’ordonnance?.....	12
Où puis-je obtenir de l’aide ou plus d’informations?.....	13

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 <http://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, le terme « 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?

Si votre propriétaire souhaite mettre fin à votre convention de location, il doit, dans la plupart des cas, vous donner un avis de résiliation. Deuxièmement, votre propriétaire doit remplir une Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire et l’envoyer à la Commission. La Commission traitera la requête et vous enverra un dossier d’audience, comprenant une copie de la requête et un avis d’audience. L’avis d’audience indique la date, l’heure et le lieu de 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.

- Vous avez conclu avec votre locateur un plan de paiement qui est inabordable et qui comprend une clause de l'article 78 permettant à votre locateur de demander une ordonnance d'expulsion sans audience ou sans préavis si vous ne respectez pas le plan de paiement.

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.

Puisque la Commission doit recevoir la formule S2 dans un délai très urgent, **le moyen le plus rapide de lui envoyer est le courrier électronique**. Dans la ligne Objet du courriel, veuillez indiquer « URGENT » et votre numéro de dossier.

Envoyez un courriel au bureau régional de la CLI responsable de votre dossier. Pour obtenir la liste des adresses électroniques de chacun des bureaux de la CLI, consultez la page Coordonnées de la CLI à l'adresse <https://tribunalsontario.ca/cli/>.

Vous ne devez **pas** payer de frais pour présenter la formule S2.

Vous pouvez également présenter le ou les formulaires remplis dans un Centre ServiceOntario. Communiquez d'abord avec eux pour savoir s'ils acceptent les formules de la CLI.

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. Il soutient la demande d'expulsion du propriétaire.

Pour obtenir une copie des documents, vous pouvez notamment [communiquer avec la Commission](#) et lui demander de vous en envoyer une copie. Une autre façon d'essayer d'obtenir une copie consiste à la demander à votre propriétaire.

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 prolongation de délai en utilisant le formulaire intitulé [Demande de prolongation ou de diminution de délai](#). Cette requête est gratuite et doit être envoyée à la CLI, accompagnée de votre formule S2.

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 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 pour prouver au membre de la Commission que vos arguments sont fondés. Si possible, apportez des preuves de ce que vous avancez.

Si la Commission n'accède pas à votre demande de prolongation du délai, votre Motion en annulation d'une ordonnance rendue ex parte ne sera pas acceptée. Cela pourrait mettre un terme à la procédure juridique engagée par la Commission et le shérif pourrait venir vous mettre à la porte.

Vous ne pouvez pas demander la prolongation du délai plus d'une fois. Vous devriez, par conséquent, demander conseil à un avocat avant de remplir la formule. À la fin de cette fiche-conseil, vous trouverez des renseignements sur les endroits où vous pouvez obtenir une aide juridique.

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.

Si vous souhaitez que votre audience se déroule en français, ou si vous avez des besoins particuliers liés à des motifs énoncés dans le Code des droits de la personne de l'Ontario, la Commission doit prendre les mesures nécessaires pour que vous puissiez utiliser ses services. Vous pouvez faire une [Demande d'adaptation ou de services en français](#).

Et ensuite?

Si vous déposez votre formule S2 dans les 10 jours suivant la date de l'ordonnance, la Commission vous accordera une audience.

Si vous avez déposé votre requête après le délai de 10 jours, un membre de la Commission examinera votre formule S2 et votre demande de prolongation de délai et décidera d'accorder ou non votre demande et de vous accorder une audience. Vous devriez en être avisé par la poste ou par courriel. Si vous ne recevez pas de réponse de la Commission dans les jours qui suivent, vous devez entrer en communication avec cette dernière pour connaître l'état d'avancement de votre requête.

En cas d'acceptation de votre demande de prolongation, la Commission vous enverra, ainsi qu'à votre locateur, un dossier contenant un **avis d'audience** et une copie de votre formule S2.

Dans certains cas, la Commission pourrait plutôt vous ordonner de remettre les documents vous-même au locateur. La Commission vous indiquera quels sont les documents que vous devez signifier à votre locateur et à quel moment vous devez les lui remettre. Signifiez les documents dès que possible, mais au **plus tard à la date limite**. **Si vous ne suivez pas ces instructions, la Commission pourrait reporter l'audience ou en refuser la tenue**. Après avoir remis les documents, remplissez le **Certificat de signification** et envoyez-le à la Commission.

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.

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. Poursuivez votre lecture pour découvrir ce qu'est une preuve 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 la poste ou par courriel.

Que dois-je dire lors de l'audience?

Lors de l'audience, vous devez expliquer votre version des faits, avec le plus de détails possible. Vous devez dire la vérité lors de votre audience. Voici quelques scénarios courants.

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 l'indiquer 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 préciser.

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 le conserver. 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 de plus de temps pour payer le loyer que vous devez, expliquez-le à la Commission. Si vous avez un plan de paiement, remettez-en 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 des différents types de preuves :

- ✓ les photographies et les vidéos;
- ✓ les lettres, les courriels ou les messages textes;
- ✓ les factures et les reçus;
- ✓ les relevés bancaires;
- ✓ les dossiers médicaux;
- ✓ le rapport d'un inspecteur en bâtiment;
- ✓ les témoins, par exemple la famille, les amis, le travailleur social, l'agent de police, l'inspecteur en bâtiment.

Vous devez envoyer vos preuves à la CLI, accompagnées de votre formule T2. Étant donné que la Commission ne fournit pas de copie de vos preuves à votre propriétaire, vous devrez lui faire parvenir vos preuves. Normalement, vous devez communiquer vos preuves à votre propriétaire au moins sept (7) jours avant l'audience, mais il y a des exceptions importantes, alors lisez et suivez les directives fournies par la Commission. Vous pouvez également consulter son site Web pour obtenir de plus amples renseignements.

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? Puis-je contester la décision de la Commission?

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 contester 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. Autrement dit, vous pouvez demander à la Commission d'examiner votre cas de nouveau.

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 58 \$. Il est possible que vous n'avez pas à payer les 58 \$ pour votre demande si vous répondez aux critères d'une [dispense de paiement des droits](#).

Vous ne disposez que d'une seule chance pour faire une demande de révision d'une ordonnance d'expulsion rendue ex parte. Vous auriez donc avantage à obtenir des conseils juridiques à cet égard avant de remplir le formulaire. À la fin de cette fiche-conseil, vous trouverez des renseignements sur les endroits où vous pouvez obtenir une aide juridique.

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. Porter sa cause devant la Cour divisionnaire peut être très coûteux. Si vous perdez le procès, vous pourriez être condamné à payer les frais juridiques de votre locateur, qui pourraient s'élever à des milliers de dollars.

Obtenez des conseils juridiques avant de vous rendre en cour.

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

Fiche-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

Autres sources de renseignements

Vous pouvez trouver des renseignements 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 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.