

a/s Marcos Gomez, avocat salarié
Algoma Community Legal Clinic
marcos.gomez@algo.clcj.ca

Le 10 novembre 2022

Sean Weir

Président-directeur, Tribunaux décisionnels Ontario
Sean.Weir@ontario.ca

Mira Gamsa

Directrice des opérations, Tribunaux décisionnels Ontario
Mira.Gamsa@ontario.ca

Harry Gousopoulos

Directeur général, Tribunaux décisionnels Ontario
Harry.Gousopoulos@ontario.ca

Lindiwe Bridgewater

Registraire, Commission de la location immobilière
Lindiwe.Bridgewater@ontario.ca

Dawn Sullivan

Présidente associée, Commission de la location immobilière
Dawn.Sullivan@ontario.ca

*Envoyé* *par* *courriel*.

Monsieur Weir, Monsieur Gousopoulos, Madame Sullivan, Madame Gamsa et Madame Bridgewater,

**Objet :** **Planification, dépôts de demandes urgentes de locataires et ordonnances provisoires – Portail de Tribunaux décisionnels Ontario**

Le Comité des cliniques juridiques en matière de logement (CCJML) est un groupe provincial de travailleurs juridiques qui aident les locataires à faible revenu par l’intermédiaire

des organismes juridiques communautaires de l’Ontario. L’année dernière, après la première démonstration du portail par Tribunaux décisionnels Ontario, nous vous avons écrit pour vous faire part de préoccupations concernant l’outil et votre décision d’arrêter l’utilisation de la télécopie. Nous vous remercions d’avoir pris en compte certains de ces éléments dans la mise en œuvre des modifications apportées aux Règles de procédure de la CLI et dans le maintien de la télécopie comme moyen de dépôt.

Nous avons toutefois de sérieuses réserves sur certains aspects du portail et de sérieux doutes sur l’efficacité des activités numériques et à distance de la CLI. À la lumière des récentes notes des parties prenantes et des annonces faites par le président-directeur Weir, nous profitons de l’occasion pour souligner certains domaines prioritaires que la CLI doit aborder afin de remplir son mandat qui consiste à statuer sur les litiges de manière rapide et équitable. Si l’on ne s’attaque pas à ces problèmes, les droits conférés par la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* (LLUH) risquent d’être vidés de leur sens pour bon nombre des personnes qui ont le plus besoin de protection.

Nous souhaitons formuler les recommandations prioritaires suivantes :

**Programmation**

1. Dans un souci de traiter les demandes les plus anciennes du système, **la CLI doit s’assurer que les parties reçoivent un avis d’audience en bonne et due forme**. (Un préavis d’au moins 20 jours est requis pour les questions non urgentes, compte tenu des exigences en matière de divulgation préalable. Un préavis supplémentaire est de mise pour les audiences dans les affaires non urgentes qui sont dans le système depuis plus d’un an, car il peut être encore plus difficile pour les parties de trouver les témoins et de rassembler les preuves).

Les organismes juridiques communautaires ont récemment constaté que des demandes étaient programmées avec un préavis de moins de 10 jours dans des cas où la seule question en jeu était une somme d’argent due, sans motif justifiant ce court délai. Un tel manque d’attention dans la programmation entraînera d’autres ajournements et retards.

2. **L’élimination du retard accumulé par la CLI ne doit pas primer sur la planification des affaires urgentes,** y compris les demandes, motions et requêtes où un locataire évincé cherche une ordonnance de prise de possession ou un locataire occupant demande des ordonnances pour faire respecter son droit à un logement sûr et salubre (par exemple, réparations, services essentiels, harcèlement). Le traitement et la programmation de ces cas doivent refléter la gravité de la situation des locataires, qui peut empirer de jour en jour, tout en offrant suffisamment de souplesse pour que les parties puissent signifier et déposer les documents et se préparer aux audiences.

Nous avons été encouragés d’apprendre dans le rapport annuel 2021-2022 de l’Ombudsman de l’Ontario que la CLI avait mis sur pied une équipe dédiée au traitement des demandes d’audience urgentes[[1]](#footnote-1). Nous sommes toutefois préoccupés par l’efficacité de cette équipe compte tenu des expériences récentes. Par exemple, des locataires mis à la porte illégalement ont dû attendre deux mois ou plus avant d’obtenir une ordonnance de restitution de leur logement. Certains ont parfois été confrontés à des délais d’attente plus longs – y compris des mois pour obtenir un numéro de dossier, sans aucune date d’audience – lorsque des réparations urgentes étaient nécessaires pour retrouver l’accès à des services essentiels (par exemple, l’eau, le chauffage).

Il serait pertinent que la CLI publie des lignes directrices claires sur les types d’affaires considérées comme urgentes, en précisant la manière de les déterminer, à la fois par le portail et par d’autres méthodes de dépôt.

3. **La CLI ne devrait programmer une audience en soirée ou durant le week-end que si l’ensemble des parties en fait la demande conjointe.** D’ailleurs, la tenue de ces audiences sur consentement devrait être une mesure temporaire visant à résorber les retards actuels.

Les décisions rendues le soir ou le week-end doivent généralement être limitées à l’examen *ex* *parte* (c’est-à-dire n’impliquant pas d’audiences) des requêtes et des motions qui nécessitent des décisions immédiates parce que l’exécution du shérif est imminente. Le temps d’audience des arbitres devrait être structuré de façon à favoriser la tenue d’audiences dans des délais raisonnables, pendant les heures d’ouverture normales. Le temps passé à entendre des cas le soir et le week-end s’ajoute aux responsabilités déjà lourdes des arbitres et peut empiéter sur le temps de rédaction des décisions. Comme la CLI, les organismes juridiques communautaires disposent d’un personnel et d’un financement limités, et il existe des obstacles pratiques (par exemple, la disponibilité de bureaux pour le personnel et les clients) et juridiques (par exemple, les obligations en vertu du droit du travail et de l’emploi) à leur participation aux audiences du soir et du week-end.

Une telle planification peut également augmenter le volume des demandes d’ajournement et aggraver les retards au lieu d’avoir l’effet souhaité, à savoir améliorer les délais de traitement et réduire les retards d’affaires en suspens. Nous recommandons respectueusement à la CLI de miser sur l’amélioration de l’accessibilité, la rapidité et l’équité de ses audiences pendant les heures de bureau.

**Requêtes urgentes des locataires et ordonnances provisoires**

4. Si la CLI n’est pas en mesure de programmer rapidement une audience sur le fond[[[2]](#footnote-2)](#_page_4_0) de la demande, requête ou motion d’un locataire et que la situation est urgente, **elle devrait disposer d’un processus clair, accessible et rapide pour :**

· **permettre aux locataires de demander et d’obtenir des mesures provisoires appropriées** dans l’attente d’une décision sur le fond[[3]](#footnote-3);

· favoriser la tenue d’une audience urgente concernant le recours provisoire, si nécessaire[[4]](#footnote-4).

Comme nous l’avons souligné dans notre deuxième recommandation, les locataires ont dû faire face à des retards importants dans la programmation d’audiences pour des demandes très pressantes. Les enjeux sont très élevés lorsqu’un locataire est sans domicile fixe, qu’il n’a pas de chauffage, d’électricité ou d’eau, ou qu’il est confronté à des problèmes d’entretien ou de harcèlement potentiellement dangereux. Il est essentiel de traiter et de trancher rapidement les demandes d’ordonnance provisoire, en particulier lorsqu’un locataire expulsé à tort cherche à reprendre possession d’un logement qu’un locateur pourrait tenter d’occuper ou de relouer.

Dans de nombreux cas *ex parte*, les ordonnances provisoires (p. ex. suspension dans l’attente d’une demande de révision d’une ordonnance d’expulsion; ordonnances interdisant aux locateurs d’autoriser des personnes autres qu’un locataire à occuper un logement; ordonnances interdisant une nouvelle location; ordonnances interdisant l’ingérence dans les biens des locataires; ordonnances interdisant l’ingérence dans les services essentiels) offrent aux locataires une mesure de protection dans l’attente d’une audience au mérite. C’est particulièrement le cas lorsque l’affaire peut être programmée et entendue rapidement.

Mais il existe des circonstances (éviction des locataires, coupure des services essentiels ou aucune réparation essentielle pendant une période prolongée) dans lesquelles une ordonnance d’interdiction qui cherche à préserver le *statu* *quo* peut ne pas répondre au préjudice découlant de tout retard dans la tenue d’une audience au mérite. De telles lacunes peuvent empêcher un locataire d’obtenir une réparation significative. Par conséquent, si la CLI n’est pas en mesure d’entendre en urgence la demande, la requête ou la motion d’un locataire sur le fond, elle doit activement offrir la possibilité d’une audience urgente concernant les mesures provisoires (par exemple, la possession, l’indemnisation pour le coût d’un autre logement temporaire, les réparations urgentes, le rétablissement des services essentiels, etc.).

Qu’elles soient rendues *ex parte* ou après audience, les ordonnances provisoires doivent comporter des dispositions d’exécution adéquates[[[5]](#footnote-5)](#_page_10_0) afin de favoriser une conformité rapide de la part des locateurs et d’éviter la nécessité de nouvelles demandes auprès de la CLI ou des procédures prolongées pour outrage.

En ce qui concerne l’exécution, dans le contexte spécifique des demandes de révision d’une ordonnance d’expulsion présentées par les locataires, nous proposons également une nouvelle formulation standard à incorporer dans les formulaires et les modèles d’ordonnance de la CLI. Nous recommandons qu’en plus de prévoir un sursis, l’ordonnance provisoire contienne une autre disposition, exécutoire par le shérif, enjoignant au locateur de fournir de nouvelles clés au locataire et de lui permettre de reprendre possession des lieux. Ces ordonnances doivent également interdire au locateur de louer à nouveau ou d’autoriser toute personne autre que le locataire à occuper le logement dans l’attente d’une révision. La proposition permettrait d’éviter le risque d’injustice si un locataire a demandé la suspension d’une ordonnance d’expulsion dans l’attente d’une révision et que l’ordonnance est exécutée avant que la suspension provisoire ne puisse être communiquée au shérif.

**Portail de** **Tribunaux** **décisionnels Ontario**

5. **L’interface du portail doit être modifiée afin qu’une partie ne soit pas automatiquement considérée** (en raison d’une case à cocher préremplie) **comme ayant donné son « consentement » pour recevoir des services de la CLI via la plateforme** simplement en ouvrant une session.

Le consentement à la réception de services dans le portail doit exiger qu’une partie suive une démarche plus active et réfléchie. Le système actuel crée un risque sérieux qu’une partie ayant un accès limité à Internet ou peu de compétences technologiques doive s’en remettre à un voisin ou un organisme communautaire pour accéder au portail et « consente» involontairement à un service électronique en raison de facteurs tels que le manque de connaissances, les barrières linguistiques ou le manque de familiarité avec le portail.

Nous vous remercions de prendre en considération les priorités susmentionnées. Nous serions heureux de pouvoir discuter de ces recommandations avec vous lors d’une réunion ou de vous fournir des conseils supplémentaires concernant la mise en œuvre.

Je vous remercie d’avance de votre collaboration,

Marcos Gomez

Au nom du Comité des cliniques juridiques en matière de logement

1. Bureau de l’Ombudsman de l’Ontario, *Rapportannuel2021-2022* (août 2022), [p. 54.](https://www.ombudsman.on.ca/Media/ombudsman/Ombudsman_FR/Ressources/Rapports-et-resumes-des-cas/Ombudsman_AR_2022-Web-FR_FINAL-s.pdf%23page%3D56) [↑](#footnote-ref-1)
2. En somme, la résolution rapide et équitable des requêtes, demandes et motions urgentes sur le fond devrait être une priorité, comme indiqué dans notre deuxième recommandation. Toutefois, étant donné que cela ne sera pas possible dans tous les cas, nous proposons cette autre recommandation concernant les ordonnances provisoires. [↑](#footnote-ref-2)
3. *Loi sur l’exercice des compétences légales,* [article 16.1](https://www.ontario.ca/lois/loi/90s22%23BK36) confère un large pouvoir d’accorder des ordonnances provisoires de nature substantielle. Voir *Dua* *c.* *College* *of* *Veterinarians* *of* *Ontario*, [2021 ONSC 6917](https://canlii.ca/t/jjstn) (C. div.) aux paragraphes 28 à 33. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dans l’affaire *Guillaume c. Barney Rivers Investments Inc.*, [2021 ONSC 7203](https://www.canlii.org/en/on/onscdc/doc/2021/2021onsc7203/2021onsc7203.html?noCache=fr) (C. div.), la Cour a suspendu l’appel d’un locataire visant une ordonnance provisoire interdisant au locateur de relouer le logement (sans toutefois ordonner le retour en possession du demandeur), notamment parce que ce dernier n’avait pas reçu d’avis concernant la demande urgente de réintégration. Ainsi, bien qu’une ordonnance de prise de possession doive être une mesure provisoire présumée dans tous les cas où un locataire au sens de la LLUH a été expulsé sans que le locateur obtienne une ordonnance de la CLI, l’équité procédurale peut exiger que le locateur soit avisé de la demande et qu’il ait la possibilité de se faire entendre. Compte tenu de leur nature urgente, de telles demandes peuvent être entendues par écrit et dans de courts délais, comme dans l’affaire *90* *Ontario* *St.* *holdings* *Ltd.* *partnership* *c.* *le [Locataire]* (20 avril 2020; Whitmore), dossier no°TSL-11212-19-RV-IN2 (portant sur une ordonnance provisoire de prise de possession dans l’attente d’une audience de révision pour la demande d’un locataire de réviser une ordonnance d’expulsion en raison de son incapacité à participer à la procédure). [↑](#footnote-ref-4)
5. Dans les procédures devant le Tribunal du logement de l’Ontario qui ont conduit à la décision de la Cour divisionnaire dans l’affaire*436235 Ontario Ltd. c. Mountfort*, [2002] O. J. no 4551 (QL), le Tribunal avait rendu une ordonnance provisoire obligeant le locateur à fournir un logement au locataire, sous peine d’une amende de 500 $ par jour en cas de non-respect. Le locateur a enfreint cette ordonnance, ce qui a conduit le Tribunal à calculer l’amende totale à 10 000 $ (qui était l’amende maximale prévue par l’ancienne *Loi de 1997 sur la protection des locataires*), ce que la Cour a approuvé en appel [↑](#footnote-ref-5)