

Requête présentée par le locataire

Qu'est-ce qu'une requête présentée par le locataire?

Une requête présentée par le locataire est une requête que les locataires ou les anciens locataires peuvent déposer auprès de la Commission de la location immobilière lorsqu'ils ont un différend avec leur locateur, ou lorsqu'ils estiment que ce dernier a commis un acte répréhensible ou a enfreint les règles ou les obligations en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Les locataires qui déposent une requête cherchent généralement à obtenir une compensation financière, à mettre fin à un comportement ou à obtenir une ordonnance pour que le locateur effectue des réparations.

De quelle façon le locateur saura-t-il qu'un locataire a déposé une requête?

Contrairement à une requête présentée par le locateur, qui nécessite qu'un avis soit d'abord remis au locataire, les locataires n'ont pas l'obligation d'informer leur locateur avant de déposer une requête. Une fois que le locataire aura déposé une requête, la Commission de la location immobilière informera le locateur et le locataire par courriel ou par courrier en leur envoyant un avis précisant la date, l'heure et le lien Zoom de l'audience. Ce courriel contiendra également un numéro de dossier, un lien vers le portail de la Commission (Portail de Tribunaux décisionnels Ontario) et un numéro d'identification personnel. Les locateurs peuvent créer un compte et accéder au Portail pour examiner la requête. Si le locataire ne dispose pas de l'adresse courriel du locateur ou ne l'a pas incluse dans la requête, la Commission enverra uniquement le dossier de l'avis d'audience au locateur par courrier postal.

Quels types de requêtes les locataires peuvent-ils soumettre?

Il existe sept types de requêtes. Tout comme les requêtes présentées par un locateur, chacune possède son propre numéro et sa propre raison d'être. Voici les différents types de requêtes :

- T1 : Requête présentée par le locataire pour obtenir un remboursement dû par le locateur
- T2 : Requête concernant les droits du locataire
- T3 : Requête présentée par le locataire en vue d'obtenir une réduction de loyer
- T4 : Requête présentée par le locataire – Manquement du locateur aux conditions d'une convention d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal
- T5 : Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur
- T6 : Requête présentée par le locataire concernant l'entretien
- T7 : Requête du locataire relative aux compteurs individuels

Les requêtes les plus fréquemment déposées par les locataires sont la T1 : *Requête présentée par le locataire pour obtenir un remboursement dû par le locateur*, la T2 : *Requête concernant les droits du locataire*, la T5 : *Avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur* et la T6 : *Requête présentée par le locataire concernant l'entretien*.

Quelles sont les raisons pour lesquelles le locataire peut présenter une requête?

Chaque requête de locataire comporte des motifs prescrits. Il est important pour le locateur d'examiner la requête afin de déterminer quelles raisons le locataire a sélectionnées, car elles deviendront l'allégation contre laquelle le locateur devra se défendre. Voici des exemples de motifs pour une requête où le locataire pense que son locateur :

- lui a facturé un loyer ou un dépôt illégal;
- est entré illégalement dans son logement;
- a changé illégalement les serrures ou le système de verrouillage de son logement;
- l'a empêché de jouir raisonnablement de son logement;
- l'a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné;
- a interrompu ou perturbé les services essentiels (chauffage, carburant, électricité, gaz ou eau);
- n'a pas réparé ou entretenu le logement ou n'a pas respecté les normes de santé, de sécurité, de logement ou d'entretien;
- lui a signifié un avis N12 ou N13 pour résilier de mauvaise foi son contrat de location.

Quels recours la Commission de la location immobilière peut-elle accorder aux locataires?

Chaque formulaire de requête prévoit des recours répondant aux requêtes du locataire. Il est essentiel que les locateurs examinent la requête afin de déterminer les recours requis par le locataire. Voici ce que la Commission pourrait accorder dans une ordonnance contre le locateur si le locataire obtient gain de cause :

- le remboursement du montant payé par le locataire en raison d'une augmentation illégale;
- le remboursement du montant payé par le locataire pour une facturation illégale;
- le remboursement du dépôt de loyer du mois dernier, s'il n'a pas été utilisé pour le dernier mois de la location ou si le locataire n'a pas emménagé;
- une indemnisation si le locateur a fourni au locataire un avis N12 ou N13 et n'a pas versé l'indemnisation appropriée;
- une indemnisation si le locateur a vendu les biens du locataire et ne lui a pas remis le produit de la vente;
- le remboursement d'une partie du loyer payé par le locataire, appelé diminution de loyer;
- le remboursement des frais engagés par le locataire pour remplacer ou réparer ses biens qui ont été détruits ou d'autres dépenses qu'il a engagées en raison d'un problème d'entretien;
- le remboursement des frais engagés par le locataire pour remplacer ou réparer quelque chose de nécessaire ou l'autorisation de dépenser l'argent pour effectuer les

réparations lui-même;

- une ordonnance enjoignant au locateur d'effectuer les réparations, le remplacement ou les autres travaux nécessaires;
- une ordonnance permettant au locataire de résilier son bail plus tôt;
- une ordonnance enjoignant au locateur, à son agent ou au concierge de cesser certaines activités;
- une indemnisation pour la différence de loyer entre l'ancien logement du locataire et son nouveau logement pendant un an à partir de la date de son déménagement;
- une indemnisation pour les frais de déménagement;
- une ordonnance obligeant le locateur à payer une amende à la Commission;
- les autres recours que la Commission juge appropriés.

J'ai reçu un avis d'audience, que se passe-t-il ensuite?

Après avoir reçu l'avis d'audience, il est important pour les locateurs de l'examiner et de s'assurer qu'ils comprennent la raison pour laquelle le locataire a déposé la requête ainsi que les recours exacts que le locataire demande à la Commission. Contrairement à d'autres procédures judiciaires, le locateur **n'est pas** tenu de fournir une défense écrite. C'est lors de l'audience qu'il pourra répondre aux accusations.

Si la requête déposée par mon locataire comporte des erreurs de rédaction ou est incomplète, sera-t-elle rejetée?

Cela varie en fonction du type d'erreurs de rédaction et de leur gravité. Si l'erreur est suffisamment grave (par exemple, si le logement locatif n'est pas répertorié ou s'il manque des détails importants dans la requête), le locateur devrait le signaler lors de l'audience, ce qui pourrait entraîner le rejet de la requête. Généralement, l'arbitre reportera l'audience à une date ultérieure et permettra au locataire de modifier la requête pour corriger les erreurs. Les erreurs de rédaction mineures, telles que les noms mal orthographiés, peuvent simplement être corrigées immédiatement et le locateur devrait s'attendre à ce que l'audience se poursuive.

Comment puis-je me préparer pour l'audience?

Le fardeau de la preuve incombe au locataire lorsqu'il présente une requête. Le locateur a toutefois la possibilité de se défendre contre les allégations. Il devrait examiner attentivement la requête pour s'assurer qu'il est prêt à se défendre contre toutes les allégations à son endroit. Il est obligatoire pour les deux parties de présenter toutes leurs preuves à la Commission et à l'autre partie au plus tard **7 jours** avant la date prévue de l'audience. Il est conseillé d'ajouter une table des matières à votre preuve afin d'identifier facilement chaque élément.

Quelle preuve dois-je fournir?

Il est important de s'assurer que toute preuve présentée par un locateur est en rapport avec le litige. Les preuves peuvent se présenter sous diverses formes, notamment :

- une correspondance écrite entre le locateur et le locataire (par exemple captures d'écran de messages texte ou de courriels);
- des photographies (par exemple une photo horodatée de quelque chose après réparation);
- des témoignages verbaux (du locateur lui-même ou d'un témoin).

Il est essentiel de prendre en compte que les règles générales de la preuve s'appliquent. Par exemple, si la correspondance écrite faisait partie des négociations entre le locateur et le locataire dans le but de résoudre le litige, elle serait considérée comme confidentielle et ne devrait pas être incluse.

En outre, ne soumettez pas de preuves si elles ont été obtenues illégalement, par exemple des images vidéo obtenues en filmant le locataire sans son autorisation.

Pour en savoir plus, veuillez consulter la *Directive de pratique sur la preuve* de la Commission de la location immobilière :

<https://tribunalsontario.ca/documents/cli/Practice%20Directions%20%28fr%29/Directive%20de%20pratique%20sur%20la%20signification%20de%20la%20preuve.html>.

Qu'arrive-t-il lors de l'audience?

Les audiences de la Commission se déroulent en ligne sur Zoom. Plusieurs audiences sont prévues pour la même réunion Zoom, vous devrez donc être prêt à participer à l'audience pendant toute la journée. Lorsque vient le moment d'entendre la requête de votre locataire, il aura l'occasion de présenter des preuves, de témoigner verbalement et de faire appel à des témoins pour appuyer son témoignage. Une fois que le locataire a soumis son argumentation, le locateur a la possibilité de le contre-interroger en lui posant des questions précises sur son témoignage. Ensuite, le locateur peut présenter ses preuves et fournir son propre témoignage verbal et celui de ses témoins. Le locataire a également la possibilité de contre-interroger son locateur et tout témoin que celui-ci a appelé à la barre.

Les deux parties présentent leur argumentation à l'arbitre, qui est le « juge » de la Commission de la location immobilière. Les arbitres sont parfois appelés « membres » ou « présidents ». Lors de nombreuses audiences, les arbitres poseront également des questions aux deux parties pour s'assurer qu'ils comprennent les faits. L'arbitre sera responsable de prendre une décision écrite concernant l'issue de votre affaire, ce qu'on appelle une « ordonnance ».

Qu'arrive-t-il après l'audience?

Dans la plupart des cas, l'arbitre réservera sa décision. Cela signifie qu'à la fin de l'audience, le locateur n'en connaîtra pas le résultat et devra attendre que l'arbitre rende l'ordonnance, qui

sera délivrée au locateur de la même façon qu'il a reçu l'avis d'audience. Elle décrira les recours qui, le cas échéant, seront accordés au locataire. Si le locataire obtient gain de cause, l'ordonnance pourrait préciser le montant d'argent dû au locataire et la date à laquelle le locateur devra le payer ou contenir la liste des travaux d'entretien que le locateur devra effectuer, le délai imparti pour les réaliser et, le cas échéant, tout autre recours accordé au locataire.

Qu'arrive-t-il si je suis en désaccord avec l'ordonnance?

Si l'une ou l'autre des parties est en désaccord avec la décision figurant dans l'ordonnance en raison d'une erreur de fait ou de droit, elle peut présenter une demande de révision à la Commission dans les 30 jours suivant la date de l'ordonnance. Le locateur ne peut pas faire réviser ni contester l'ordonnance simplement parce qu'il est en désaccord avec la décision. Pour en savoir plus, veuillez consulter la fiche d'information intitulée *Demande de révision* à <https://landlordselfhelp.com/media/2024-Request-to-Review-FR.pdf>.

Les **feuilles de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.