

Guides sur la location à usage d'habitation

Médiation et audience

Médiation et audience

La loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) prévoit un processus efficace pour régler les différends qui peuvent surgir entre un propriétaire et son locataire. Ce processus peut comprendre la médiation et une audience devant une tierce partie.

Médiation

Le règlement d'un différend par la médiation est possible dès l'instant où les deux parties sont en possession d'un avis d'audience et sont d'accord pour avoir recours à la médiation. Le recours à la médiation est tout à fait volontaire. Par conséquent si l'une des parties n'est pas intéressée à prendre part à la médiation, les deux parties devront procéder par audience. La médiation peut avoir lieu au téléphone avant le jour de l'audience ou en personne juste avant l'audience. Si les parties arrivent à une solution par la médiation, l'audience est annulée.

En général, il est préférable de régler les différends par la médiation parce que les deux parties peuvent arriver à s'entendre. Si l'une des parties ne respecte pas l'entente conclue par médiation, ladite entente peut alors être convertie en ordonnance du directeur et exécutée par la Cour des petites créances.

Préparation à la médiation

Déterminez vos priorités. Êtes-vous prêt à faire des compromis pour que vos priorités soient respectées? Il est bon d'examiner le problème du point de vue de l'autre partie. Connaissez-vous ses priorités?

Audience

Les audiences sont menées par un agent de la location à usage d'habitation. Elles sont moins protocolaires que les audiences d'un tribunal. Pendant l'audience, l'agent entend les faits en cause. Il n'accepte pas les preuves présentées après l'audience. Il délivre une ordonnance dans les 14 jours qui suivent l'audience.

L'ordonnance est basée sur les preuves présentées à l'audience. Elle ne porte que sur les questions soulevées dans la demande initiale auprès du directeur. Par exemple, au moment de l'audience, le demandeur ne peut pas réclamer un montant supérieur à celui qu'il a indiqué dans sa demande. Ce type d'ordonnance

peut faire l'objet d'un appel devant la Cour des petites créances.

Préparation à une audience

Il y a deux choses que vous pouvez faire pour vous préparer à une audience :

- Faire les arrangements nécessaires pour que certaines personnes viennent témoigner;
- rassembler toutes les preuves documentaires et autres que vous souhaitez présenter pendant l'audience.
 - Il vous faudra apporter trois copies de toute preuve documentaire à l'audience.

Pendant l'audience

Le défendeur doit présenter sa version des faits et les motifs de sa plainte. Il peut présenter à l'agent des documents ou des preuves pour appuyer sa cause.

Pendant l'audience, les deux parties ont l'occasion de présenter des preuves, par exemple un bail, des lettres, des déclarations faites sous serment, des reçus, des photos et des factures. Aucune preuve n'est acceptée après l'audience. Les preuves, en trois copies, doivent être dans un format acceptable pour être remises à l'agent pendant l'audience.

Le défendeur peut également donner sa version des faits et présenter les documents et les preuves qu'il a apportés.

Avant le début de l'audience, l'agent doit faire prêter serment à toute personne qui témoigne, ou lui demander de faire une déclaration solennelle. Chaque partie a la possibilité de contester ou de réfuter les arguments et les preuves présentés par l'autre partie et peut demander à certaines personnes de témoigner en sa faveur.

Remarques à l'intention du défendeur

Il est important de bien prendre connaissance des documents qui vous ont été remis.

Si vous ne vous présentez pas à l'audience, l'agent peut procéder sans vous et délivrer une ordonnance.

Si vous ne pouvez pas vous présenter à l'audience, deux options s'offrent à vous :

- demander par écrit à l'agent de tenir l'audience à une autre date ou à une autre heure. L'agent peut accepter ou refuser votre demande;
- désigner quelqu'un pour vous représenter à l'audience. Dans ce cas-là, il faut mettre par écrit que vous autorisez cette personne à vous représenter et celle-ci doit apporter cette preuve avec elle à l'audience.

Vous avez le droit de présenter une demande reconventionnelle. Dans une demande reconventionnelle, vous pouvez faire des réclamations additionnelles contre le demandeur (plaignant) que vous ne pourriez pas faire à l'audience initiale (par exemple une réclamation en argent contre le demandeur). Une demande reconventionnelle peut aussi donner lieu à une audience qui sera entendue en même temps que l'audience initiale. Pour ce faire, vous devez présenter une demande auprès du directeur du service de location à usage d'habitation. Toute demande reconventionnelle doit être traitée et signifiée à l'autre partie avant la date de l'audience initiale pour être entendue en même temps que celle-ci.

Il est interdit de porter du parfum dans les salles d'audience. Merci de votre coopération.

