

AUDIENCE SIMULÉE DE LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

TROUSSE DE PRÉPARATION DES RÔLES

CETTE TROUSSE COMPREND:	PAGE
Des renseignements généraux au sujet des audiences devant la Commission de la location immobilière	1 - 3
Ligne de temps pour l'audience simulée	4
Étiquette et protocole à l'audience	5
Trousse de préparation des rôles pour les personnes suivantes :	
Représentants	6 - 8
Membre de la commission	9 - 11



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX AU SUJET DES AUDIENCES DEVANT LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Cette audience simulée est conçue pour vous aider à connaître davantage la loi dans le domaine des locataires et des propriétaires et au sujet de la Commission de la location immobilière. La Commission de la location immobilière est l'endroit où les locateurs (propriétaires) et les locataires doivent se présenter pour résoudre leurs disputes juridiques. Plusieurs personnes savent à quoi ressemble un procès pénal en raison de ce qu'ils voient à la télévision ou au cinéma. Les audiences en droit administratif peuvent ressembler à la cour de droit pénal d'une certaine façon mais ne font pas partie du système judiciaire traditionnel. Elles sont mises sur pied pour résoudre les conflits (comme les cours), toutefois elles sont moins formelles, moins onéreuses et sont habituellement plus rapides à résoudre les conflits.

Pour chacun des procès simulés du ROEJ, il y a trois trousse:

- » **Le scénario de l'audience simulée de la Commission de la location immobilière du ROEJ**
- » **La trousse de préparation des rôles en vue de l'audience simulée de la Commission de la location immobilière du ROEJ**
- » **La trousse à l'intention du bénévole du secteur de justice du ROEJ**

Les élèves reçoivent le scénario et la trousse de préparation des rôles. Les bénévoles du secteur justice/enseignant(e)s/organisateur(e)s reçoivent les trois trousse.

LES AUDIENCES DEVANT LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

La *Loi sur la location à usage d'habitation* (« La Loi ») énumère les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires dans le contexte de la location résidentielle. Une des responsabilités de la Commission de la location immobilière est de fournir des renseignements au sujet de la Loi aux locateurs et aux locataires. Si un côté (une partie) croit que la partie adverse n'a pas suivi les règles (et que les parties ne peuvent pas résoudre le conflit par eux-mêmes), une partie ou l'autre peut déposer une requête à la Commission de la location immobilière.

Une fois que la requête est déposée, les parties ont l'occasion de présenter leurs litiges lors d'une audience. La personne qui présente la requête (le requérant) tentera de démontrer pourquoi la requête devrait être accueillie et la personne visée par la requête (l'intimé) a la possibilité de répondre et démontrer pourquoi elle devrait être rejetée.

La personne chargée de l'audience est appelée le membre de la Commission. À l'audience, le membre de la Commission applique la Loi afin de rendre une décision sur la requête en se fondant sur la preuve présentée par le locateur ou le locataire.

Lors des audiences à la Commission de la location immobilière, le requérant doit établir sa cause selon une prépondérance de probabilités. Pour satisfaire au critère de la « prépondérance des probabilités », le membre doit croire qu'il est plus probable que le requérant a droit au redressement demandé à la commission. Ce critère n'est pas aussi strict que pour les procès de droit pénal alors que le fardeau de la preuve applicable est hors de tout doute raisonnable.

Le locateur ou le locataire peut déposer une requête devant la Commission. Toutefois, si le locateur a déposé une requête au sujet des arriérés de loyer et que le locataire a ses propres plaintes, il peut également soulever celles-ci à l'audience. À titre d'exemple, si le locataire a des problèmes de réparations non résolues, il peut soulever ces questions à l'audience fixée à la demande du locateur pour régler la question du loyer exigible.

L'audience la plus commune est l'audience orale lors de laquelle le requérant et l'intimé comparaissent devant un membre. Parfois, la Commission de la location immobilière présidera des audiences par téléphone, par conférence vidéo ou par écrit. À ce moment là, les parties peuvent déposer des documents par écrit au lieu de comparaître.

Si le locateur et le locataire sont tous les deux d'accord, un médiateur professionnel de la Commission peut travailler avec eux pour tenter de les aider à conclure leur propre entente avant que l'audience débute. Si la médiation est une réussite et que les parties ont conclu une entente alors une audience n'est plus nécessaire. Si la médiation est un échec et que les parties ne peuvent pas conclure une entente alors elles peuvent procéder à l'audience.

MANDATER UN REPRÉSENTANT POUR L'AUDIENCE

Les parties peuvent se représenter elles-mêmes à l'audience ou elles peuvent mandater quelqu'un pour présenter leur cause à la Commission. Une partie peut demander à un ami ou à un membre de sa famille de la représenter à l'audience pourvu que cette personne ne facture pas d'honoraires. Une partie peut aussi engager un avocat ou un parajuriste licencié pour la représenter.

Les parajuristes ne sont pas des avocats, n'ont pas étudié en droit et ne sont pas autorisés par le gouvernement à offrir des services juridiques de la même façon que les avocats le sont. Toutefois en recevant de l'éducation formelle, de la formation ou de l'expérience, ils fournissent des services juridiques au grand public en représentant leurs clients dans des procédures juridiques moins élaborées telles que les affaires en matière de locateurs et locataires ou d'infractions du code de la route. Comme les avocats, les parajuristes doivent être inscrits auprès du Barreau du Haut-Canada.

LIGNE DE TEMPS POUR UNE AUDIENCE À LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

ORDER	ACTION	LIGNE TEMPS
1	Membre annonce l'ouverture de l'audience	1 min
CAUSE DU REQUÉRANT		
2	Le requérant interroge son premier témoin	6 min
3	L'intimé contre-interroge le premier témoin du requérant	2 min
4	Le requérant réinterroge son premier témoin (si nécessaire)	1 min
5	Le requérant interroge son deuxième témoin	3 min
6	L'intimé contre-interroge le deuxième témoin de l'intimé	2 min
7	Le requérant réinterroge son deuxième témoin (si nécessaire)	1 min
CAUSE DE L'INTIMÉ		
8	L'intimé interroge son premier témoin	6 min
9	Le requérant contre-interroge le premier témoin de l'intimé	2 min
10	L'intimé réinterroge son premier témoin (si nécessaire)	1 min
11	L'intimé interroge son deuxième témoin	3 min
12	Le requérant contre-interroge le deuxième témoin de l'intimé	2 min
13	L'intimé réinterroge son deuxième témoin (si nécessaire)	1 min
<p>NOTE: Le membre peut poser des questions au requérant, à l'intimé ou aux témoins en tout temps pendant l'audience à la Commission de la location immobilière.</p>		
OBSERVATIONS FINALES		
14	Les observations finales du requérant	3 min
15	Les observations finales de l'intimé	3 min
16	La réplique du requérant (si nécessaire)	1 min
LA DÉCISION DU MEMBRE DE LA COMMISSION ET CONCLUSION		
17	Le membre de la Commission délibère et rend une décision	2 min
DISCUSSION APRÈS L'AUDIENCE		
18	Le membre de la Commission fournit ses commentaires et discute du dénouement de l'audience, etc.	10 min

ÉTIQUETTE ET PROTOCOLE À L'AUDIENCE

La Commission de la location immobilière n'est pas aussi formelle qu'une cour traditionnelle, mais nous devons tout de même être respectueux envers le membre de la Commission et les autres personnes dans la salle d'audience.

Au début de l'audience, le membre de la Commission pourrait vous dire comment il voudrait que vous l'appeliez. En général, on les appelle « Membre nom de famille », par exemple « Membre Johnson ». Si vous oubliez, vous pouvez les appeler « Monsieur » ou « Madame ».

Lorsque vous faites face au membre, l'intimé s'assoit habituellement à la table à la gauche et le requérant s'assoit à la droite.

Avant de vous adresser au membre, attendez que le membre semble prêt à commencer. Le membre peut par exemple hocher de la tête ou peut vous indiquer que vous pouvez procéder. Si vous n'êtes pas certain, demandez au membre si vous pouvez procéder. Assurez-vous de vous présenter.

Si ce n'est pas à votre tour de vous adresser au membre, portez attention à ce qui se passe autour de vous. Prenez des notes auxquelles vous allez pouvoir vous référer pendant le réinterrogatoire ou les observations finales.

Pendant l'audience si vous devez converser avec vos co-représentants, écrivez une note. Ne parlez pas entre vous alors qu'un témoin donne de la preuve ou que le membre est en train de parler.

Si le membre vous pose une question, prenez le temps de réfléchir avant de répondre. Si vous n'entendez pas bien la question ou si vous êtes confus, demandez au membre de la répéter ou de reformuler sa question. Si vous ne connaissez pas la réponse, dites-le. Une fois que la question a été répondue, revenez où vous étiez avant celle-ci.

N'interrompez pas le membre et si le membre vous interrompe, arrêtez immédiatement et attendez que le membre termine avant de répondre. N'interrompez jamais l'autre partie et ne vous objectez pas lorsque celle-ci s'adresse au membre. Attendez que le membre vous demande spécifiquement de répondre à un argument du représentant adverse.

RAPPELEZ-VOUS :

- » de parler clairement
- » de parler assez fort
- » d'évitez de dire « euh, » « ah, » ou « ok »
- » de ne pas aller trop vite

PRÉPARATION DE RÔLE POUR LES REPRÉSENTANTS

En tant que **représentant**, vous représentez soit le locateur ou le locataire à l'audience. Pendant l'audience, les représentants des deux parties procèdent de la manière suivante :

- Ils procèdent à l'interrogatoire principal de leurs témoins
- Ils procèdent au contre-interrogatoire des témoins de l'autre partie
- Ils ont l'occasion de suivre avec le réexamen de leurs propres témoins
- Ils procèdent avec leurs observations finales

Le représentant du **requérant** citera ses témoins en premier lieu. Chacun des témoins du requérant sera contre-interrogé par le représentant de l'intimé. Lorsque le représentant du requérant a terminé, le représentant de l'**intimé** procède par la suite et cite ses témoins.

Le représentant du requérant présente ses observations finales en premier. Le représentant de l'intimé procède en deuxième lieu.

QU'EST-CE QUE L'INTERROGATOIRE PRINCIPAL?

L'interrogatoire principal est lorsqu'une partie appelle un témoin pour donner de la preuve soutenant sa cause.

L'objectif de l'interrogatoire principal est de faire dire par le témoin au tribunal ce qu'il a observé de façon claire et logique.

COMMENT PRÉPARER UN INTERROGATOIRE PRINCIPAL :

- Écrivez toutes les choses que votre côté essaie de prouver.
- Lisez la déposition des témoins soigneusement, plusieurs fois.
- Faites une liste de tous les faits dans la déposition des témoins qui aideraient votre affaire.
- Mettez une étoile à côté des faits les plus importants dont il faut que votre témoin parle.
- Trouvez des questions pour aider le témoin à dire son histoire :
 - Commencez par des questions qui permettront au témoin de se présenter à la commission
 - Par exemple : Quel est votre nom? Quelle est votre occupation? Combien de temps avez-vous travaillé à cet emploi?

- Passez aux événements en question
 - Par exemple : Que faisiez-vous cette nuit là? Où étiez-vous? Quand avez-vous entendu parler de ce problème la première fois?
- Passez à des questions plus précises
 - Par exemple : Qu'avez-vous vu? Qu'avez-vous fait après les évènements?
- Souvenez-vous de poser des questions courtes en utilisant un langage simple.
- Il est important ne de pas poser de questions suggestives. Une question suggestive est une question suggérant la réponse ou qui met les mots dans la bouche du témoin.
- Un exemple d'une question suggestive serait de demander « est-ce que l'homme mesurait six pieds et était-il âgé d'environ 25 ans?. » À la place, vous pourriez demander « décrivez-moi, s'il vous plait, à quoi ressemblait l'homme » ou « quel âge avait-il? », « quelle était sa grandeur ? »

QU'EST-CE QU'UN CONTRE-INTERROGATOIRE?

Le contre-interrogatoire est lorsque le représentant de la partie adverse pose des questions à votre témoin.

Voici les raisons d'être principales du contre- interrogatoire :

1. Obtenir un témoignage favorable. Ceci vise à obtenir du témoin de la preuve qui soutient votre cause.
2. Discréditer le témoin. Cette approche est utilisée afin que le membre accorde moins d'importance ou rejette la preuve ou les commentaires qui ne soutiennent pas votre cause.

COMMENT PRÉPARER LE CONTRE-INTERROGATOIRE

- Faites une liste de tous les faits rapportés par le témoin qui nuisent à votre affaire
- S'il y a beaucoup de faits qui nuisent à votre affaire, pouvez-vous trouver une façon de mettre en doute la crédibilité du témoin? Par exemple, pouvez-vous montrer que le témoin a fait une erreur ou a une raison de ne pas dire la vérité?

- Mettez une étoile à côté des faits dont le témoin doit parler
- Posez des questions courtes et suggestives pouvant faire avancer votre cause
- Selon ce que le témoin dit, vous allez peut-être devoir penser à différentes questions sur le champ pendant l'audience.

COMMENT PRÉPARER POUR LE RÉINTERROGATOIRE

Après le contre-interrogatoire, le représentant qui a procédé à l'interrogatoire principal aura l'occasion de poser plus de questions au témoin sur tout ce qui a été soulevé de nouveau pendant le contre-interrogatoire. Cette procédure se nomme le « réinterrogatoire. »

- Portez attention aux questions et aux réponses fournies lorsque l'autre partie contre-interroge votre témoin.
- Prenez des notes. Écrivez tout ce que vous aimeriez que le témoin clarifie une fois que l'autre partie a terminé son contre-interrogatoire.
- Souvenez-vous que le réinterrogatoire n'est pas une occasion de poser les questions que vous avez oubliées de poser pendant votre interrogatoire principal. Vous êtes sensé recourir seulement au réinterrogatoire pour clarifier des questions soulevées lors du contre-interrogatoire.
- Il n'est pas nécessaire de réinterroger si aucune nouvelle question n'a été soulevée.

COMMENT PRÉPARER LES OBSERVATIONS FINALES

- Écrivez les arguments clés et résumez les faits importants que vous voulez faire remarquer au membre.
- Lorsque vous présentez vos observations finales, essayez de parler en phrases courtes et précises. Soyez bref et concis.
- Faites seulement le résumé de la preuve qui a été présentée à l'audience. Vous ne pouvez pas présenter de nouveaux éléments de preuve pendant les observations finales. Cela peut signifier que vous allez devoir réécrire vos observations finales sur le champ à l'audience
- Lorsqu'un témoin de l'autre partie fait l'aveu de quelque chose d'important à votre cause, notez-le.

PRÉPARATION DE RÔLE POUR LE MEMBRE DE LA COMMISSION

En tant que membre de la Commission vous devez tenir compte des points suivants :

- Vous êtes le décideur à l'audience de la Commission de la location immobilière.
- Vous écoutez les parties et vous pouvez leur poser des questions en tout temps pendant l'audience.
- Vous pouvez également poser des questions aux témoins en tout temps pendant l'audience.
- Vous êtes un arbitre. Le membre est responsable de l'audience. Si les parties ne se conduisent pas correctement, vous pouvez demander qu'ils quittent la salle d'audience et continuer l'audience sans eux.
- Si un représentant s'objecte à une question d'un autre représentant, vous devez décider si le témoin doit répondre à la question.
- À la fin du procès, résumer la loi et la preuve ayant trait à la cause.
- Vous rendrez une décision définitive au sujet de la requête en annonçant la décision à la fin de l'audience.

COMMENT DÉBUTER L'AUDIENCE:

LORSQUE TOUS LES PARTICIPANTS SERONT À LEUR PLACE, VOUS ALLEZ DIRE CE QUI SUIT :

Bon matin/bon après-midi. Mon nom est XXXX et je serai le membre responsable des causes à être entendues aujourd'hui devant la Commission de la location immobilière.

Si vous êtes un locataire, veuillez prendre note que vous pouvez recevoir des conseils juridiques gratuits des avocats de service qui sont présents à la Commission. Les avocats de service sont fournis par Aide juridique Ontario pour les locataires. Les locateurs admissibles peuvent téléphoner au Centre de renseignements pour les locateurs.

Soyez avisé que la Commission de la location immobilière offre des services de médiation gratuits avec un médiateur neutre qui peut travailler avec le locateur et le locataire pour tenter d'en arriver à une solution. Si les parties sont intéressées aux services de médiation, celle-ci aura lieu avant

l'audience. Si la médiation ne réussit pas, vous aurez encore droit à une audience et rien de ce qui s'est dit pendant la médiation se sera divulgué à l'audience.

Les causes entendues aujourd'hui ne le seront pas nécessairement dans l'ordre qu'elles apparaissent sur la liste du rôle. Je traiterai d'abord des affaires plus sommaires telles que les demandes d'ajournements et les requêtes non contestées avant d'entendre les causes plus longues.

Je demande que vous soyez courtois et respectueux envers les autres parties et la Commission lorsque vous comparâtes aujourd'hui au sujet de votre requête.

Je citerai les causes en me référant au numéro de la requête et à l'adresse.

COMMENT ASSERMENTER LES TÉMOINS

AVANT QU'UN TÉMOIN OU UNE PARTIE LIVRE SON TÉMOIGNAGE, VOUS LES ASSERMENTEZ EN PRONONÇANT LES PAROLES SUIVANTES :

Pouvez-vous s'il-vous-plait dire votre nom? Veuillez épeler votre premier nom et votre nom de famille.

Est-ce que vous affirmez de façon solennelle que la preuve que vous vous apprêtez à livrer est la vérité, toute la vérité et rien que la vérité?

COMMENT RENDRE UNE DÉCISION ET CONCLURE L'AUDIENCE

APRÈS QUE LE REQUÉRANT ET L'INTIMÉ ONT LIVRÉ LEUR OBSERVATIONS FINALES ET QUE VOUS ÊTES PRÊTS À RENDRE VOTRE DÉCISION, EXPLIQUEZ QUE VOUS ALLEZ RENDRE UNE DÉCISION AUJOURD'HUI.

NOTE: Dans les causes plus compliquées, les membres « réservent » habituellement leur décision, la rédige à une date ultérieure et puis l'envoie par la poste aux parties. Si vous manquez de temps à l'audience simulée, pensez à réserver votre décision. Vous pouvez avoir recours à vos notes prises à l'audience pour rédiger une décision.

INDIQUEZ COMMENT LA CAUSE EST ARRIVÉE DEVANT VOUS. PAR EXEMPLE, VOUS POURRIEZ DIRE CE QUI SUIT :

Le locateur, M. Damian Whyte, a déposé une requête pour une ordonnance dans le but de résilier l'entente de location et pour expulser Mme Carly Suh parce qu'il allègue qu'elle n'a pas payé le loyer exigible.

VOUS DEVEZ ENSUITE DÉCRIRE QUI ÉTAIT PRÉSENT À L'AUDIENCE, LES TÉMOINS CITÉS ET QUI REPRÉSENTAIENT LES PARTIES. LISEZ L'EXEMPLE SUIVANT :

M. Whyte et Mme Suh ont comparu tous les deux à l'audience. M. Whyte a cité Joe Harris comme témoin et Mme Suh a cité Hector Martinez.

M. Whyte était représenté par _____ (nom(s) du/des représentant(s)).

Ms. Suh was represented by _____ (nom(s) du/des représentant(s)).

VOUS DEVEZ PAR LA SUITE RÉSUMER LA PREUVE ET FAIRE LA DÉTERMINATION DES FAITS. LE TABLEAU COMPRIS DANS LA TROUSSE DE SCÉNARIO VOUS AIDERA À ORGANISER VOTRE DÉCISION.

LORSQUE VOUS AVEZ TERMINÉ DE RÉSUMER LA PREUVE ET LES FAITS, VOUS DEVEZ CONCLURE L'AUDIENCE.