

SCÉNARIO D'AUDIENCE SIMULÉE À LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

DANS L'AFFAIRE DU LOGIS SITUÉ
AU 159 RUE ALEXANDER, UNITÉ 5B
ENTRE: JOHN SMITH ET VERA STEVENS



SCÉNARIO	PAGE
Liste des participants	2
Scénario des faits	3
Loi pertinente	4 - 8
Documentation pour les témoins	9 - 18
Information pour membre de la commission	19 - 22
Annexes	23 - 24
Ébauche d'ordonnance	25 - 30
TROUSSE DE PRÉPARATION DES RÔLES	PAGE
Des renseignements généraux	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
BÉNÉVOLE DU SECTEUR DE LA JUSTICE	PAGE
Objectifs du procès simulé	1
Renseignements pour les personnes suivantes	3 - 4



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.

SCÉNARIO D'AUDIENCE SIMULÉE À LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

DANS L'AFFAIRE DU LOGIS SITUÉ
AU 159 RUE ALEXANDER, UNITÉ 5B
ENTRE: JOHN SMITH ET VERA STEVENS



CETTE TROUSSE CONTIENT LES DOCUMENTS SUIVANTS :	PAGE
Liste des participants	2
Scénario des faits	3
Loi pertinente	4 - 8
Documentation pour les témoins	9 - 18
Information pour membre de la commission	19 - 22
Annexes	23 - 24
Ébauche d'ordonnance	25 - 30

Pour cette audience simulée du ROEJ, les trois trousse suivantes sont disponibles :

- » Un scénario du ROEJ d'une audience simulée à la Commission de la location immobilière
- » Une trousse de préparation des rôles du ROEJ relative à une audience simulée à la Commission de la location immobilière
- » Une trousse de préparation à l'intention des bénévoles du secteur de justice du ROEJ relative à une audience simulée à la Commission de la location immobilière

Les étudiants ont besoin des trousse de **scénario** et de la **préparation des rôles**.

Les bénévoles du secteur de la justice/les enseignants/les organisateurs ont besoin des trois trousse.

DANS L'AFFAIRE DU LOGIS SITUÉ AU 159 RUE ALEXANDER, UNITÉ 5B ENTRE: JOHN SMITH ET VERA STEVENS

- » Non-paiement du loyer
- » La plainte de bruit

Cette ressource a été préparée pour le Réseau ontarien d'éducation juridique par Me Eli Fellman et les avocats du Kensington Bellwoods Community Legal Services .

LISTE DES PARTICIPANTS

TÉMOINS DU REQUÉRANT

1. **John Smith** (locateur/propriétaire)
2. **Robert et Emma Thomson** (résidents de l'unité 5A)

LES TÉMOINS DE L'INTIMÉE

3. **Vera Stevens** (locataire)
4. **Naomi Trainer** (amie de la locataire)
5. **Représentants du locateur** (4)
6. **Représentants du locataire** (4)
7. **Membre de la Commission** (peut être joué par un étudiant, enseignant ou un bénévole du secteur de la justice)

QU'EST-IL ARRIVÉ?

SCÉNARIO
DES FAITS

M. John Smith, le propriétaire d'une série de maisons en rangées sur la rue Alexander s'est réveillé le matin du 17 mars 20XX au son de quelqu'un qui frappait avec force à sa porte d'entrée. Il a ouvert sa porte pour apercevoir une de ses locataires, Mme Vera Stevens devant lui qui semblait fâchée. Elle venait d'arriver après avoir travaillé son quart de nuit et s'est retrouvée devant un cadenas sur sa porte et la voiture de M. Smith qui bloquait son entrée de l'unité 5B.

Mme Stevens n'a pas payé son loyer pour les derniers 4 mois. M. Smith a tenté de la rejoindre à plusieurs reprises (sans succès) et a décidé que la seule façon d'obtenir son attention était de bloquer l'accès à son logis et à son entrée. Une dispute a éclaté et ne s'est terminée que lorsque Mme Stevens a téléphoné la police. Les policiers ont demandé à M. Smith d'enlever son automobile et le cadenas.

Les choses se sont détériorées lorsque Mme Stevens a eu des problèmes avec l'eau courante, l'Internet et l'électricité dans son logis. Elle a téléphoné M. Smith pour porter plainte.

M. Smith, frustré du fait que Mme Stevens était toujours en retard avec son loyer et que ses voisins téléphonaient souvent pour se plaindre du bruit dans l'unité qu'elle partageait avec ses trois fils, a pris la décision d'expulser Mme Stevens et sa famille. Il a communiqué avec un parajuriste, M. Billy Chang pour lui demander de l'aide avec la dispute. M. Chang a signifié un avis de résiliation à Mme Stevens énonçant qu'elle devait 2000 \$ de loyer à M. Smith. (Formule N4). M. Chang a aussi signifié un autre avis de résiliation pour le motif que ses fils faisaient trop de bruit (Formule N5).

Mme Stevens n'a pas payé les arriérés et les plaintes de bruit ont continué. Par conséquent, M. Chang (au nom de M. Smith) a déposé les documents suivants à la Commission :

1. Une Requête en expulsion d'un locataire pour non-paiement du loyer et en paiement de l'arriéré de loyer (Formule 1);
2. Une Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire (Formule L2) (en ce qui concerne la plainte de bruit).

LOI PERTINENTE ET PROCESSUS

Les renseignements suivants se trouvent dans *la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« La loi ») disponible en ligne à :

http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/french/elaws_statutes_06r17_e.htm

I. COMMENT UN LOCATEUR PEUT RÉSILIER UNE ENTENTE DE LOCATION POUR NON PAIEMENT DE LOYER

Survol:

Si un locataire ne paie pas son loyer, le locateur peut donner au locataire un avis de payer le loyer ou déménager. Si le locataire ne paie pas et ne déménage pas suite à l'avis, le locateur peut déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) pour une ordonnance dans le but d'expulser le locataire et de recouvrer le loyer que le locataire doit.

LOI
PERTINENTE

Les étapes du processus:

Avis de résiliation [voir l'article 59]

Le locateur doit d'abord donner un avis par écrit au locataire à l'aide d'une formule qui s'intitule *Avis de résiliation de location avant le terme pour non-paiement du loyer* (Formule N4). La formule N4 doit comprendre les renseignements suivants:

- Le montant de loyer que doit le locataire selon le locateur,
- La date à laquelle le locateur veut que le locataire paie les arriérés (on appelle cette date la date de résiliation),
- La mise en garde que si le locataire ne paie pas le loyer ou ne déménage pas au plus tard à la date de résiliation, le locateur peut procéder à une requête devant la CLI pour expulser le locataire.

Si le locataire paie le loyer à tous les mois (entente de location mensuelle), la date de résiliation doit être au moins 14 jours après que le locateur donne la formule N4 au locataire.

Si le locataire paie le loyer exigible avant que le locateur dépose une requête à la CLI, la formule N4 devient nulle et le locataire n'est pas tenu de déménager.

Requête [voir paragraphes 69(1) et 74(1)-(3)]

Si le locataire ne paie pas le plein montant de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation de la formule N4, le locateur peut déposer une requête à la CLI pour obtenir une ordonnance selon les termes suivants:

- Obliger le locataire de payer le loyer exigible,
- Permettre l'expulsion du locataire à moins que celui-ci paie le loyer exigible au plus tard à la date limite fixée par le membre de la Commission.

La première date à laquelle la demande peut être déposée à la CLI est le jour **suivant** la date de résiliation fixée dans l'avis.

Audience

À l'audience, le locateur peut informer le membre de la Commission du montant de loyer dû par le locataire.

Le locataire peut répondre aux allégations faites par le locateur dans sa requête et expliquer pourquoi le locateur ne devrait pas obtenir gain de cause. À titre d'exemple, si le locataire n'est pas d'accord avec le montant réclamé par le locateur pour le loyer ou si le locataire a besoin de plus de temps pour payer le loyer, le locataire peut soulever ces questions.

Questions du locataire [voir paragraphes 82(1) et 29(1)]

À une audience du CLI concernant les arriérés de loyer, un locataire peut aussi plaider que le locateur n'a pas respecté ses obligations en vertu de la loi. Le locataire peut soulever les questions suivantes :

- Le locateur n'a pas maintenu l'unité de location en bon état (en s'assurant qu'il est conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation) [art.20];
- Le locateur a coupé la fourniture raisonnable d'un service essentiel qu'il est tenu de fournir aux termes de l'entente de location [art.21];
- Le locateur a entravé la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire [art.22];
- Le locateur a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire [art.23];
- Le locateur a changé ou fait changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif sans donner des clés de rechange au locataire [art.24];
- Le locateur s'est introduit de façon illégale dans le logement locatif [art.25].

Si le membre de la CLI est d'accord avec le locataire, il peut ordonner au locateur de faire un certain nombre de choses. Par exemple, il peut demander au locateur de réparer ce qui doit être réparé, d'arrêter la conduite répréhensible et de payer un montant d'argent au locataire (diminution de loyer). Pour une liste complète de redressements possibles, consultez les articles 30 et 31 de la Loi.

Réponses à la demande d'expulsion [voir paragraphes 83 (1)-(3)].

Après avoir révisé la preuve et les observations fournies à l'audience, le membre de la Commission dispose de la requête d'une des façons suivantes :

1. rejet de la requête;
2. ordonnance d'expulsion;
3. l'expulsion est suspendue pour une période de temps.

LOI
PERTINENTE

Le membre de la Commission doit tenir compte des circonstances du locateur et du locataire avant de décider s'il est injuste de suspendre ou de refuser la requête d'expulsion.

Le membre de la Commission doit refuser d'expulser le locataire si le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la loi ou l'entente de location.

Si le membre de la Commission décide d'expulser un locataire pour motif de non paiement de loyer, il doit décider du temps dont le locataire dispose pour éviter l'expulsion en payant le loyer exigible au locateur. Le montant standard de temps est de 11 jours à partir de la date de l'ordonnance. L'ordonnance précisera que si le locataire paie le loyer exigible au locataire par la date limite fixée par le membre de la Commission, l'entente de location se poursuivra et le locataire n'aura pas à déménager.

II. COMMENT UN LOCATEUR PEUT-IL RÉSILIER UNE ENTENTE DE LOCATION SI LE LOCATAIRE ENTRAÎNE DE FAÇON IMPORTANTE LA JOUISSANCE RAISONNABLE DU LOCATEUR OU D'AUTRES LOCATAIRES

Avis de résiliation [voir article 64]

Si le locateur croit que le locataire, son invité ou un autre occupant a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du locateur ou d'autres locataires de l'ensemble des habitations, le locateur peut donner au locataire un *Avis de résiliation de location avant le terme* (Formule N5). La formule N5 doit inclure les éléments suivants:

- Une description du comportement que reproche le locateur au locataire;
- La date à laquelle le locataire doit déménager du logement locatif (date de résiliation) et laquelle ne survient pas moins de 20 jours après la remise de la formule N5;
- L'exigence que le locataire abandonne le comportement que précise la formule 5 dans les 7 jours.

Si le locataire abandonne le comportement dans les 7 jours de la réception de la formule 5, l'avis est nul et le locataire n'est pas tenu de déménager.

LOI
PERTINENTE

Requête [voir paragraphes 69(1)-(2)]

Si le locataire n'abandonne pas le comportement dans les 7 jours, le locateur peut déposer une requête à la CLI pour une ordonnance mettant fin à l'entente de location.

Le locateur doit déposer la requête en dedans de 30 jours de la date de résiliation précisée dans la Formule 5.

Audience

À l'audience, chaque partie présente ses éléments de preuve et ses arguments. Le membre de la Commission détermine si le comportement du locataire, d'un autre occupant du logement locatif ou une autre personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation a entravé de façon importante à la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locateur ou un autre locataire ou a entravé de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime de l'un ou l'autre.

Réponses à la demande d'expulsion [voir paragraphes 83 (1)-(3) et l'article 78]

Après avoir révisé la preuve à l'audience, le membre de la Commission dispose de la requête d'une des façons suivantes :

1. rejet de la requête;
2. ordonnance d'expulsion;
3. l'expulsion est suspendue pour une période de temps;
4. l'entente de location se prolonge tant et aussi longtemps que le locataire observe certaines conditions (ex.: le locataire ne peut plus avoir de fêtes bruyantes pendant la nuit).

Le membre de la Commission doit tenir compte des circonstances du locateur et du locataire avant de décider s'il serait injuste de suspendre ou de refuser la requête d'expulsion.

Le membre de la Commission doit refuser d'expulser le locataire si le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la loi ou l'entente de location.

Si le membre de la Commission décide que le locataire doit être expulsé, il doit aussi se demander si le locataire devrait avoir plus de temps pour déménager.

LOI
PERTINENTE

JOHN SMITH, LOCATEUR

Votre fiche personnelle :

- Votre nom est John Smith
- Vous êtes le propriétaire de 10 maisons en rangée depuis 10 ans.
- Vous avez de bons revenus avec la location de 9 unités à divers locataires tout en conservant une unité pour votre habitation et votre bureau.
- Pendant les 10 dernières années, vous n'avez pas eu à expulser souvent des locataires.
- Même si vous vous êtes déjà présenté devant la Commission de la location immobilière, vous avez toujours été accompagné d'un représentant.

Votre version des faits

- Vos locataires parviennent de différentes souches de la société et environ un quart d'entre eux sont des aînés. Vous avez dû adopter des règles strictes au sujet du bruit pour satisfaire les locataires. Le bruit excessif n'est pas permis du tout pendant la semaine et après 22 h la fin de semaine.
- Deux de vos locataires âgés, Robert et Emma Thomson, habitent dans l'unité 5A, près de celui dans lequel habitent Vera Stevens et ses 3 enfants. Depuis que Mme Stevens a déménagé il y a 18 mois, les Thomson se sont plaints de façon régulière (au moins une fois par mois) au sujet du bruit excessif que font les enfants. Ils ont dit que le son leur laissait croire que les enfants jouaient au hockey à l'intérieur de la maison.
- Vous étiez au courant que Vera travaillait de longues heures pendant que ses fils âgés de 17, 15 et 12 ans étaient souvent seuls à la maison. Vous êtes allés les voir 4 fois pour leur dire de rester tranquilles.

COMMENT PUIS-JE ME PRÉPARER POUR ÊTRE UN BON TÉMOIN PENDANT L'AUDIENCE?

- » Apprenez vos faits par cœur.
- » Vous devrez être assermenté pendant le procès et vous devez savoir comment épeler le nom complet de votre personnage.
- » Soyez fidèle au scénario. Ne créez pas de faits par souci de justice pour les autres élèves avocats.
- » Écoutez attentivement les questions. Si vous ne comprenez pas une question, demandez qu'on vous la répète.
- » Si un avocat pose une question sur un fait qui n'est pas dans la trousse, vous pouvez dire que vous ne savez pas la réponse.
- » Parlez à l'avance avec les parajuristes/agents/avocats qui vous représentent et entrez dans la peau de votre personnage dès que vous êtes à la barre des témoins.

JOHN SMITH, LOCATEUR

- Mme Stevens avait l'habitude de toujours payer son loyer de 1 200 \$ en entier et à temps. Toutefois, en janvier 20XX, elle a arrêté de faire ses paiements mensuels de loyer. Vous êtes allé chez elle le 2 janvier pour lui demander de payer. Elle était à la maison et elle était très fâchée. Elle vous a confié qu'elle venait de perdre ses deux emplois et qu'elle avait aussi des problèmes avec un de ses fils mais qu'elle paierait le loyer aussitôt que possible.
- Vous n'avez plus entendu parler d'elle en janvier malgré vos appels et vos messages sur son répondeur. Vous vous êtes dit que cela ne doit pas être facile en tant que mère célibataire de 3 enfants sans emploi alors vous n'avez pas insisté.
- Le 1er février, Mme Stevens a laissé une enveloppe dans votre boîte à lettre contenant 1000 \$ en argent comptant pour lequel vous lui avez donné un reçu pour le mois de février. Vous pensiez qu'elle viendrait payer le mois de janvier et le solde de février peu après.
- Le 1er mars, Mme Stevens a manqué la date limite de nouveau pour payer son loyer. Pendant ce temps, les plaintes du couple Thomson au sujet du bruit ont augmenté. Ils se sont plaints au sujet des gens qui se disputaient le jour et de la musique forte pendant la nuit. Après avoir tenté à plusieurs reprises de la rejoindre pendant les semaines qui ont suivi, vous avez décidé de poser un cadenas sur la porte et de bloquer son entrée avec votre automobile. Vous étiez frustré et vous étiez convaincu que ceci retiendrait son attention.
- Le matin du 17 mars, vous vous êtes fait réveiller par quelqu'un qui frappait fort à votre porte. Il s'agissait de Mme Stevens. Elle venait d'arriver à la maison et de trouver le cadenas sur la porte et votre fourgonnette dans l'entrée; laquelle vous aviez stationnée à cet endroit après minuit ce soir là. Mme Stevens était furieuse et criait après vous. Vous avez crié à votre tour. La dispute s'est accentuée et vous vous êtes mis tous les deux à blasphémer et à vous insulter. Elle a téléphoné la police qui vous a ordonné de retirer les obstacles qui l'empêchaient de retourner à sa maison. Vous leur avez obéi. Cette nuit là, Mme Stevens a glissé un chèque de 600 \$ sous votre porte.
- Le 26 mars, des agents de la ville sont venus et ont travaillé au système d'eau suite à une forte pluie. Vera a téléphoné pour se plaindre de coupure d'électricité et d'eau. Aucun autre de vos locataires n'a porté plainte. Le jour après, vous avez fait appel à un parajuriste au sujet de l'expulsion de Vera.
- Le 1er avril, Billy Chang, de Parajuristes Chang a signifié 2 avis de résiliation à Vera en votre nom. Le premier avis (Formule N4) faisait mention que Mme

JOHN SMITH, LOCATEUR

Stevens devait payer 2 000 \$ d'arriérés de loyer. Le deuxième avis (Formule N5) faisait mention que Mme Stevens et les autres occupants de son unité devaient cesser de faire du bruit et de déranger les voisins.

- Mme Stevens ne vous a plus rien payé après avoir été signifiée avec les avis et vous avez encore reçu une plainte au sujet du bruit. Par conséquent, le 25 avril, vous avez pris la décision de déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière pour obtenir une ordonnance de l'expulser et de recouvrir le montant exigible (3 200 \$ y compris le loyer pour avril).

QUESTIONS AUXQUELLES PENSER PENDANT LA PRÉPARATION:

Quelles sont, pour vous, les répercussions du fait que Mme Stevens n'a pas payé le loyer?

Quelles sont les répercussions des plaintes de bruit que vous recevez à l'endroit de Mme Stevens?

Comment entrevoyez-vous la possibilité que Mme Stevens continue d'habiter dans la maison en rangée?

Vous sentez-vous mal d'expulser Mme Stevens alors qu'elle est sans emploi?

Que vont penser vos autres locataires si vous expulsez Mme Stevens? Si vous ne l'expulsez pas?

Croyez-vous avoir été juste jusqu'à maintenant concernant cette situation?

ROBERT/EMMA THOMSON, RÉSIDANTS DE L'UNITÉ 5A

Votre fiche personnelle :

- Votre nom est Robert ou Emma Thomson.
- Vous êtes les locataires de l'unité 5A au 159 rue Alexander depuis 15 ans.
- Vous avez choisi d'habiter au 159 rue Alexander parce qu'il s'agit d'un voisinage tranquille et M. John Smith, votre locateur, fait un bon travail pour l'ordre et le maintien des maisons à rangée.
- Vous êtes en bons termes avec la plupart des voisins et comme vous plusieurs d'entre eux sont à la retraite.
- Vous passez beaucoup de temps à la maison et en général, vous êtes au courant de ce qui se passe.

Votre version des faits

- Depuis que Vera Stevens a déménagé dans l'unité d'à côté, il y a 18 mois, les lieux n'ont pas été aussi tranquille et paisible qu'à l'habitude. Vous trouvez que les 3 garçons sont bruyants et mal élevés. Vous êtes souvent réveillé par des bruits provenant de l'autre côté du mur de votre salon. Vous avez vu les garçons jouer au hockey dans la rue and vous soupçonnez qu'ils jouent parfois dans la maison.
- Vous avez porté ceci à l'attention de M. Smith à plusieurs reprises. Même si vous vous êtes plaint au moins une fois par mois, ceci n'a pas enrayé le problème de bruit.
- À partir de la mi-février, le bruit provenant de l'unité de Mme Stevens s'est intensifié. Vous avez remarqué qu'elle a pris l'habitude de quitter sa maison tôt dans la soirée pour revenir seulement tôt le lendemain matin. La nuit du 17 février à une heure tardive et encore une fois le 25 février, vous avez entendu de la forte musique provenant d'à côté et des voix que vous ne reconnaissiez pas comme étant celles de Mme Stevens ou de ses fils. À quelques occasions à la mi-mars 20XX (vous ne vous souvenez pas de la date précise), vous avez entendu des voix de personnes qui se disputaient. Vous présumiez que les garçons

COMMENT PUIS-JE ME PRÉPARER POUR ÊTRE UN BON TÉMOIN PENDANT L'AUDIENCE?

- » Apprenez vos faits par cœur.
- » Vous devrez être assermenté pendant le procès et vous devez savoir comment épeler le nom complet de votre personnage.
- » Soyez fidèle au scénario. Ne créez pas de faits par souci de justice pour les autres élèves avocats.
- » Écoutez attentivement les questions. Si vous ne comprenez pas une question, demandez qu'on vous la répète.
- » Si un avocat pose une question sur un fait qui n'est pas dans la trousse, vous pouvez dire que vous ne savez pas la réponse.
- » Parlez à l'avance avec les parajuristes/agents/avocats qui vous représentent et entrez dans la peau de votre personnage dès que vous êtes à la barre des témoins.

ROBERT/EMMA THOMSON, RÉSIDANTS DE L'UNITÉ 5A

avaient organisé une fête alors que leur mère n'était pas à la maison. Vous vous êtes plaints à M. Smith à toutes les semaines. Tard dans la soirée du 16 mars, vous avez vu M. Smith stationner sa voiture dans l'entrée de Mme Stevens. Vous trouviez cela étrange lorsque vous l'avez aperçu stationner sa voiture dans son entrée puis marcher vers sa maison située un plus loin.

- Le 26 mars, votre service d'eau et d'électricité ont été interrompus mais vous avez aperçu dans l'après-midi des agents de la ville faire du travail près des unités d'habitation et vous avez présumé que les interruptions étaient causées par eux.
- Vous étiez à l'extérieur de la ville du 29 mars au 4 avril pour visiter votre sœur.
- Le 6 avril tard dans la nuit, deux jours après votre retour de chez votre sœur, vous avez été réveillés dans le milieu de la nuit par du bruit. Vous n'étiez pas certain de ce qui avait causé le bruit mais vous présumiez qu'il provenait de l'unité de Vera en raison des problèmes continus. Vous vous êtes plaints à M. Smith le jour suivant au sujet du bruit.
- Il n'y a pas eu d'autre bruit provenant de l'unité d'habitation depuis l'incident du 6 avril.

DOCUMENTATION
POUR LES
TÉMOINS

QUESTIONS AUXQUELLES PENSER PENDANT LA PRÉPARATION:

Comment le bruit provenant de l'unité de Mme Stevens vous affecte-il?

Que pensez-vous de Mme Stevens? De ses enfants?

Croyez-vous qu'il aurait été préférable d'avoir parlé à Mme Stevens au sujet du problème de bruit?

Comment vous sentiriez-vous si Mme Stevens et ses enfants seraient expulsés de leur logis?

Croyez-vous que M. Smith a été juste envers Mme Stevens et envers vous dans la situation présente?

VERA STEVENS, LOCATAIRE

Votre fiche personnelle :

- Votre nom est Vera Stevens.
- Vous êtes âgée de 39 ans et vous êtes une mère célibataire de 3 garçons.
- Après votre divorce, vous et vos 3 fils (âgés de 17, 15 et 12 ans) avez décidé d'emménager dans un plus grand logis pour avoir plus d'espace pour vos garçons adolescents.

Votre version des faits

- Vous avez emménagé dans l'unité 5B à 159 rue Alexander il y a 18 mois. À ce moment là, vous deviez travailler 2 emplois et vous étiez rarement à la maison pendant le jour. Vous aviez demandé à vos fils de bien se comporter à la maison lorsque vous étiez absente mais les voisins plus âgés d'à côté étaient très sensibles au moindre bruit. Malgré les avertissements de votre locateur, M. John Smith, au sujet du bruit causé par vos enfants, vous aviez toujours une bonne relation avec lui.
- En décembre 20XX, vous avez été congédiée de vos deux emplois et vous vous êtes rendu compte que vous n'étiez pas en mesure de payer le loyer pour le mois de janvier. Vous aviez, jusqu'à ce moment, toujours payé votre loyer en temps et vous ne saviez pas quoi faire. Lorsque M. Smith s'est pointé à votre porte le 2 janvier pour demander le loyer, vous lui avez remis un chèque de 650 \$. Il ne vous a jamais donné de reçu mais vous aviez gardé la copie fournie par la banque comme vous le faites d'habitude.
- Vers le milieu du mois de janvier, vous avez commencé à travailler à un emploi modeste et

COMMENT PUIS-JE ME PRÉPARER POUR ÊTRE UN BON TÉMOIN PENDANT L'AUDIENCE?

- » Apprenez vos faits par cœur.
- » Vous devrez être assermenté pendant le procès et vous devez savoir comment épeler le nom complet de votre personnage.
- » Soyez fidèle au scénario. Ne créez pas de faits par souci de justice pour les autres élèves avocats.
- » Écoutez attentivement les questions. Si vous ne comprenez pas une question, demandez qu'on vous la répète.
- » Si un avocat pose une question sur un fait qui n'est pas dans la trousse, vous pouvez dire que vous ne savez pas la réponse.
- » Parlez à l'avance avec les parajuristes/agents/avocats qui vous représentent et entrez dans la peau de votre personnage dès que vous êtes à la barre des témoins.

VERA STEVENS, LOCATAIRE

vous avez pu amasser 1 000 \$ pour payer M. Smith le 1^{er} février. Pendant ce mois, vous avez commencé à avoir des problèmes avec votre fils aîné qui avait des problèmes de comportement à l'école. Vous craigniez qu'il soit impliqué dans un gang. Il était très difficile pour vous de le surveiller alors que vous travailliez de nuit. À quelques reprises vous êtes entrée le matin à la maison et celle-ci était pêle-mêle suite à des soirées avec ses amis. Vous avez eu récemment une discussion avec lui et il vous a promis de ne plus organiser de fêtes lorsque vous êtes au travail.

- Avec tout ce qui s'est passé, vous avez oublié de payer votre loyer de mars. Le matin du 17 mars, vous avez trouvé un cadenas sur votre porte ainsi que l'automobile de M. Smith dans votre entrée. Vous vous êtes dirigée à son unité pour le confronter mais au lieu de vous fournir des explications il s'est mis à vous crier des noms et à menacer de vous expulser. Vous veniez de terminer votre quart de nuit et vous vous êtes fâchée. Vous avez décidé de téléphoner à la police qui a ordonné à M. Smith d'enlever son automobile ainsi que le cadenas.
- Cette nuit là vous avez cru que le fait de lui payer au moins la moitié du loyer le calmerait et vous avez alors glissé un chèque de 600 \$ sous sa porte.
- Le 25 et le 26 mars, vos services d'eau, d'Internet et d'électricité ont été interrompus pendant plusieurs heures. Vous avez pensé que M. Smith avait causé ces interruptions afin de vous rendre la vie difficile.
- Le 1^{er} avril, lorsque vous êtes revenue à la maison après votre quart de nuit, vous avez à nouveau aperçu l'automobile de M. Smith qui bloquait votre entrée. Vous avez également trouvé 2 avis de résiliation différents dans votre boîte aux lettres. Un des avis faisait mention que vous deviez du loyer au locateur et l'autre que vos enfants faisaient trop de bruit. Vous ne saviez pas quoi faire lorsque vous avez reçu ces avis.
- Le 6 avril, vous étiez à la maison toute la journée puisque vous étiez malade au lit. Vos médicaments ont fait en sorte que vous dormiez profondément. Vous n'avez pas entendu de bruits inhabituels ce jour là.
- À la fin du mois, vous avez reçu un autre formule vous informant qu'une audience se tiendrait à la Commission de la location immobilière concernant votre expulsion et pour vous ordonner de payer le montant de 3 200 \$ en loyer à M. Smith. À ce moment là, vous avez demandé de l'aide d'une clinique juridique communautaire se spécialisant dans les disputes entre locataires et locataires.

VERA STEVENS, LOCATAIRE

QUESTIONS AUXQUELLES PENSER PENDANT LA PRÉPARATION

Comment vous sentez-vous face à la possibilité de déménager ailleurs?

Comment entrevoyez-vous la possibilité de vous voir forcer de payer le loyer réclamé par M. Smith?

Croyez-vous que M. Smith vous a traité de façon juste?

Êtes-vous gênée de ne pas avoir payé le loyer et d'avoir crié après M. Smith?

Croyez-vous que vous auriez pu gérer autrement la situation?

Soupçonnez-vous que vos fils ont causé plus de problèmes que ceux pour lesquels vous étiez au courant?

NAOMI TRAINER, AMIE DE LA LOCATAIRE

Votre fiche personnelle :

- Votre nom est Naomi Trainer.
- Vous êtes une bonne amie de la locataire Vera Stevens depuis les 7 dernières années.
- Vous avez aidé Mme Stevens à surmonter son divorce et à déménager dans sa nouvelle demeure sur la rue Alexander.
- L'année dernière, vous aviez comparu devant la Commission de la location immobilière parce que votre locateur n'avait pas fait des réparations importantes à votre logement. En raison de vos expériences négatives avec les propriétaires dans le passé, vous avez de fortes opinions au sujet de la situation de Mme Stevens et vous croyez que les propriétaires traitent souvent les locataires de façon injuste.

Votre version des faits :

- Lorsque Mme Stevens a perdu ses deux emplois en janvier, vous l'avez aidée à se trouver un autre emploi - le même quart de travail que vous. Pour économiser de l'essence et puisque vous ne demeurez pas loin, vous allez habituellement chercher Mme Stevens à tous les soirs pour aller travailler et vous la déposez à la maison le matin suivant.
- Le matin du 17 mars lorsque vous vous rendiez chez Mme Stevens pour la déposer, vous avez toutes les deux remarqué que son entrée était bloquée par une automobile. En descendant de la voiture, Mme Stevens a dit « C'est l'auto de mon propriétaire! Que fait-elle donc dans mon entrée? ». Vous êtes demeurée dans la voiture pendant que Mme Stevens se rendait à sa porte d'entrée. Vous avez remarqué qu'elle ne pouvait

COMMENT PUIS-JE ME PRÉPARER POUR ÊTRE UN BON TÉMOIN PENDANT L'AUDIENCE?

- » Apprenez vos faits par cœur.
- » Vous devrez être assermenté pendant le procès et vous devez savoir comment épeler le nom complet de votre personnage.
- » Soyez fidèle au scénario. Ne créez pas de faits par souci de justice pour les autres élèves avocats.
- » Écoutez attentivement les questions. Si vous ne comprenez pas une question, demandez qu'on vous la répète.
- » Si un avocat pose une question sur un fait qui n'est pas dans la trousse, vous pouvez dire que vous ne savez pas la réponse.
- » Parlez à l'avance avec les parajuristes/agents/avocats qui vous représentent et entrez dans la peau de votre personnage dès que vous êtes à la barre des témoins.

NAOMI TRAINER, AMIE DE LA LOCATAIRE

pas entrer dans sa maison et qu'elle semblait avoir de la difficulté avec la porte. Mme Stevens est revenue vers vous et vous a expliqué, l'air fâché, qu'elle avait trouvé un cadenas sur sa porte et qu'elle ne pouvait pas l'ouvrir. Vous l'avez conduite à l'unité dans laquelle vit le locateur et vous l'avez observée alors qu'elle frappait à sa porte. Vous avez vu le propriétaire ouvrir sa porte et vous regardiez inquiète lorsque les deux se sont mis à se disputer. Vous vous demandiez si vous deviez sortir pour aider Mme Stevens mais alors que vous vous apprêtiez à sortir, Mme Stevens est revenue à la voiture et est montée. Vous lui avez recommandé de téléphoner la police et vous avez attendu avec elle alors que M. Smith enlevait son automobile et le cadenas.

- Le matin du 26 mars, vous avez remarqué que Mme Stevens ne semblait pas avoir d'électricité ni d'eau courante dans son unité. Vous êtes demeurée avec Mme Stevens alors qu'elle téléphonait au propriétaire pour se plaindre.
- Le 1er avril, lorsque vous avez déposé Mme Stevens comme à l'habitude, vous vous souvenez d'avoir aperçu l'automobile du propriétaire qui bloquait son entrée de nouveau. Mme Stevens était furieuse et l'était de plus en plus lorsqu'elle a découvert un avis de résiliation dans sa boîte aux lettres. Vous savez que Mme Stevens passe un mauvais moment et vous croyez qu'elle fait du mieux qu'elle peut. Lorsque Mme Stevens vous a confié il y a quelques semaines qu'elle avait reçu des papiers de la Commission de la location immobilière indiquant que M. Smith avait déposé une requête pour non paiement de loyer et pour expulsion, vous lui avez recommandé qu'elle demande conseil à la clinique juridique communautaire.

QUESTIONS AUXQUELLES PENSER PENDANT LA PRÉPARATION:

Que pensez-vous de M. Smith? Croyez-vous qu'il a bien géré la situation?

À votre avis, serait-il juste d'expulser Mme Stevens?

MEMBRE DE LA COMMISSION

Si le rôle du membre de la Commission n'est pas interprété pas un bénévole du secteur de la justice, le tableau suivant vous aidera à organiser votre décision et à la rendre. Des renseignements supplémentaires sur la préparation du rôle du membre de la Commission est disponible dans la trousse de préparation des rôles.

QUESTION	SOMMAIRE/DÉCISION
Quel est le loyer mensuel ?	<i>Je conclus que le loyer légal est de _____ par mois.</i>
Combien est le loyer exigible selon le locateur? Quand a-t-il été payé? Quelle preuve a-t-il de ce paiement?	<i>Le locateur allègue que...</i>
Pour combien de loyer la locataire croit-elle être redevable? Quand a-t-elle fait les paiements de loyer et pour quel montant? Quelle preuve a-t-elle de ces paiements?	<i>La locataire dit qu'elle...</i>
Qui croyez-vous? Pourquoi?	<i>Je préfère la preuve du locateur/locataire...</i>
Quelle est votre conclusion sur le montant de loyer exigible?	<i>Je suis d'avis que la locataire doit...</i>
Quelles sont les allégations soulevées par le locateur dans la formule N5?	
Quels sont les éléments de preuve du locateur à l'appui des allégations de la Formule N5?	

MEMBRE DE LA COMMISSION

QUESTION	SOMMAIRE/DÉCISION
Quelle est la réponse de la locataire aux allégations soulevées par le locateur dans la Formule 5?	
Qui croyez-vous et pourquoi? La locataire a-t-elle rendu la formule 5 nulle en cessant le comportement décrit à la formule N5 dans les 7 jours suivants la signification des formules?	
La locataire a-t-elle soulevé des questions en litige lors de l'audience?	<i>La locataire a soulevé les questions suivantes à l'audience...</i>
Quels étaient ses éléments de preuve pour appuyer ses plaintes?	<i>La locataire allègue que...</i>
Est-ce que la locataire a avisé le locateur de ses préoccupations? Quand?	<i>Le locateur maintient que...</i>
Quelle a été la réaction du locateur face à ces plaintes?	<i>Le témoin de la locataire déclare que...</i>
Qu'est-ce que les témoins avaient à dire au sujet de ces plaintes?	<i>Le témoin du locateur déclare que...</i>

INFORMATION
POUR MEMBRE DE
LA COMMISSION

MEMBRE DE LA COMMISSION

QUESTION	SOMMAIRE/DÉCISION
<p>Qui croyez-vous? Pourquoi? Croyez-vous le locateur pour une question et le locataire pour une autre?</p>	<p><i>Je préfère la preuve du locateur/locataire...</i></p>
<p>Quelles sont vos conclusions quant aux questions soulevées par la locataire?</p>	<p><i>Je suis d'avis que...</i></p>
<p>Vous avez la capacité d'ordonner une mesure d'allègement pour les cas d'expulsion. (Ceci signifie que le locataire ne sera pas expulsé en raison de circonstances spéciales ou de préjudice.)</p> <p>Est-ce que la locataire a soulevé ceci lors de l'audience?</p> <p>Trouvez-vous qu'il est approprié d'avoir recours à votre pouvoir discrétionnaire dans le cas présent et d'imposer une mesure d'allègement?</p> <p>Motivez votre réponse.</p>	<p><i>Dans les circonstances, je suis d'avis qu'il est approprié d'imposer une mesure d'allègement...</i></p> <p><i>OU</i></p> <p><i>Malgré les circonstances, je suis d'avis qu'il serait injuste d'imposer une mesure d'allègement...</i></p>

INFORMATION
POUR MEMBRE DE
LA COMMISSION

MEMBRE DE LA COMMISSION

QUESTION	SOMMAIRE/DÉCISION
<p>Ce que vous allez ordonner...</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sujet du montant de loyer exigible du locataire? • au sujet de ce que la locataire allègue devoir au locateur? • au sujet de qui paie pour les frais de la requête? • au sujet du montant définitif que doit la locataire, tenant compte de tout ce qui précède? • au sujet des échéanciers pour le repaiement? (si applicable) • au sujet des allégations que la locataire fait trop de bruit? • au sujet de si oui ou non l'entente de location est résiliée? • au sujet de la date à laquelle la locataire doit déménager? (si l'entente de location est résiliée) • au sujet de ce que la locataire peut faire pour rendre l'ordonnance nulle? (ex. : La locataire a jusqu'à quel jour pour payer le montant en entier afin de demeurer dans l'unité) 	<p><i>J'ordonne que...</i></p>

INFORMATION
 POUR MEMBRE DE
 LA COMMISSION

Fig. 1: Copie du chèque de Vera Stevens pour une partie du loyer de janvier 20XX

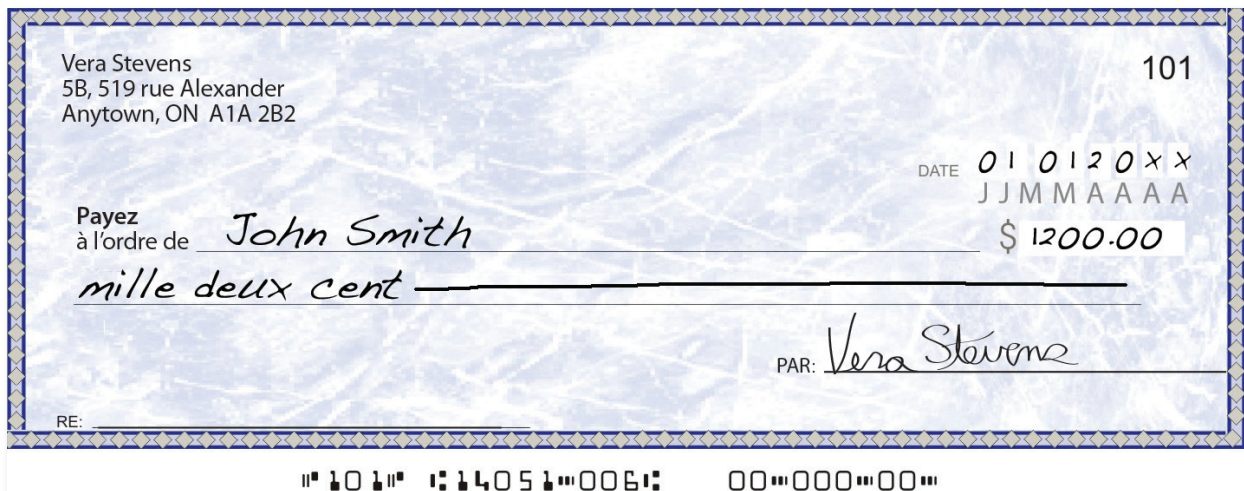



Fig. 2: La photographie qu'a prise Vera Stevens de la voiture de John Smith dans son entrée
– 17 mars, 20XX



Fig. 3: La photo de la voiture de John Smith dans l'entrée de Vera Stevens – 1er avril 20XX



Fig. 4: Les reçus de John Smith pour les derniers 5 mois



Reçu pour le paiement du loyer

Date: 01/11/20XX

Nom du locataire : **Vera Stevens**
 Pour le loyer au : **5B, 159 rue Alexander, Anytown, ON, A1A 2B2**

Argent comptant

Chèque 34


Mandat-poste _____

SOMME:
 \$ **1200** ⁰⁰/₁₀₀

Signature: *John Smith*

Note: _____
 Loyers facturés par mois. _____

No. du reçu 152/300



Reçu pour le paiement du loyer

Date: 01/01/20XX

Nom du locataire : **Vera Stevens**
 Pour le loyer au : **5B, 159 rue Alexander, Anytown, ON, A1A 2B2**

Argent comptant

Chèque 34


Mandat-poste _____

SOMME:
 \$ **1200** ⁰⁰/₁₀₀

Signature: *John Smith*

Note: _____
 Loyers facturés par mois. _____

No. du reçu 152/300



Reçu pour le paiement du loyer

Date: 01/02/20XX

Nom du locataire : **Vera Stevens**
 Pour le loyer au : **5B, 159 rue Alexander, Anytown, ON, A1A 2B2**

Argent comptant

Chèque 34


Mandat-poste _____

SOMME:
 \$ **1200** ⁰⁰/₁₀₀

Signature: *John Smith*

Note: _____
 Loyers facturés par mois. _____

No. du reçu 152/300



Reçu pour le paiement du loyer

Date: 01/03/20XX

Nom du locataire : **Vera Stevens**
 Pour le loyer au : **5B, 159 rue Alexander, Anytown, ON, A1A 2B2**

Argent comptant

Chèque 34

Mandat-poste _____

SOMME:
 \$ **1200** ⁰⁰/₁₀₀

Signature: *John Smith*

Note: _____
 Loyers facturés par mois. _____

No. du reçu 152/300

ANNEXES

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

NOTE À L'ENSEIGNANT: Vous pouvez partager l'ébauche d'ordonnance avec vos étudiants mais seulement après qu'une décision sera rendue par la classe.

Dans l'affaire concernant: **Unité 5B, 159 rue Alexander**
Anytown, Ontario, A1A 2B2

Between: **John Smith** locateur

et

Vera Stevens locataire

John Smith (« le locateur ») a déposé une requête pour une ordonnance dans le but de résilier l'entente de location et pour expulser Vera Stevens (« la locataire ») pour le motif que la locataire n'a pas payé le loyer exigible (requête L1).

Le locateur a également déposé une requête pour une ordonnance dans le but de résilier l'entente de location et pour expulser la locataire pour le motif que la locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne autorisée par la locataire a entravé de façon importante la jouissance paisible de l'ensemble d'habitation ou avec un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur ou d'un autre locataire (requête L2).

Les requêtes ont été entendues à Anytown, Ontario le 12 mai 20XX.

Le locateur et la locataire étaient présents à l'audience. Le locateur était représenté par Billy Chang, un parajuriste licencié. La locataire était représentée par son amie Elaine Vandelay.

Le locateur a cité Emma/Robert Thompson (E.T.) et la locataire a cité Naomi Trainer (N.T.) comme témoin.

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

LA PREUVE ET LES CONCLUSIONS :

REQUÊTE L1 – ARRIÉRÉS DE LOYER

1. Le loyer légal est 1 200 \$ par mois.
2. Il n'y a pas de dépôt pour le dernier mois de loyer.
3. Le locateur allègue que la locataire doit 3 200 \$ en loyer pour la période visée jusqu'au 30 avril 20XX.
4. Le locateur allègue que la locataire n'a pas payé de loyer en janvier, qu'il a payé seulement 1 000 \$ en février, seulement 600 \$ en mars et n'a pas fait de paiement en avril. Le locateur a présenté des copies de reçus signés pour février et mars, de même que des reçus de 1 200 \$ pour novembre et décembre.
5. La locataire avoue qu'elle doit une partie du loyer réclamé mais pas tous les arriérés de loyer allégués. La locataire déclare qu'elle doit 2 500 \$ en arriérés de loyer. La locataire allègue qu'elle a payé 650 \$ par chèque en janvier, 1 000 \$ en argent comptant en février et 600 \$ par chèque en mars. La locataire n'a pas présenté de reçu pour janvier mais elle a obtenu de sa banque une photocopie du chèque à l'ordre du locateur qu'elle a déposé en preuve.
6. Ayant tenu compte de la preuve du locateur et de la locataire, je conclus que la locataire doit 2 550 \$ en loyer pour la période se terminant le 30 avril 20XX et non pas le montant de 3 200 \$ réclamé par le locateur. Je suis d'avis que la locataire a fait un paiement de 650 \$ par chèque en janvier. Même si la locataire n'avait pas de reçu pour le mois de janvier, la copie de son chèque encaissé de la banque est une preuve suffisante qu'elle a fait ce paiement.

REQUÊTE L1 APPLICATION – QUESTIONS CONCERNANT L'ARTICLE 82

7. La locataire a soulevé plusieurs questions en vertu de l'article 82 de la Loi et a demandé que la Commission ordonne une réduction (remboursement) d'une partie du loyer qu'elle devait au locateur.
8. La locataire déclare que le 17 mars alors qu'elle retournait à la maison, elle a aperçu la voiture du locateur bloquant l'entrée ainsi qu'un cadenas

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

sur sa porte d'entrée. La locataire a appelé la police qui s'est présentée à la résidence et qui a ordonné au locateur de retirer sa voiture ainsi que le cadenas. Le locateur ne nie pas qu'il a stationné sa voiture dans l'entrée du locataire ni qu'il a modifié sa serrure. Il n'avait pas, par contre, l'intention d'empêcher la locataire d'entrer dans sa maison. Il a déclaré qu'il avait seulement voulu « faire un point » qu'il n'allait pas tolérer son refus constant de payer son loyer en entier. Le locateur a dit que la locataire a frappé avec force sur sa porte et s'est mise à crier.

9. La locataire a déclaré que le 25 mars et le 26 mars, ses services d'électricité, d'eau et d'Internet ont été interrompus pendant une période prolongée. La locataire croit que c'est le locateur qui est responsable de ces interruptions.

10. Le locateur nie qu'il a interféré avec les services d'électricité, d'eau et d'Internet de la locataire. Le locateur déclare que le 26 mars après une forte pluie, des agents de la Ville d'Anytown sont venus pour faire du travail sur le système d'eau. Le locateur a fait valoir que la locataire est la seule parmi les locataires à avoir formulé une plainte. Le locateur s'est dit « harcelé » par la locataire en raison des trois appels téléphoniques qu'il a reçus de sa part pour lui dire qu'elle n'avait pas d'eau et d'électricité.

11. La locataire déclare que le 1er avril elle est retournée à la maison pour encore trouver la voiture de son locateur bloquant son entrée. Elle a aussi reçu les deux avis de résiliation du locateur ce jour là.

12. Le témoin de la locataire, N.T., est une amie de la locataire et la visite régulièrement. N.T. a déclaré qu'à de nombreuses occasions elle a été témoin du fait que le locateur était verbalement agressif envers la locataire. Elle était présente lors de la dispute du 17 mars et a pu entendre le locateur crier des insultes à la locataire. N.T. était aussi en visite chez la locataire le 26 mars lorsque l'électricité et l'eau ne fonctionnaient plus.

13. Après avoir tenu compte de l'ensemble de la preuve, je conclus que le locateur a manqué à ses responsabilités en vertu des articles 22, 23 et 24 de la Loi le 17 mars en modifiant la serrure de la locataire et en bloquant son entrée. Ce comportement constitue du harcèlement et a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif par la locataire. Le

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

fait que le locateur voulait seulement obtenir l'attention du locataire n'est pas pertinent- il ne lui est pas permis de se faire lui-même justice. Malgré que la serrure n'a pas été modifiée pour longtemps et que l'entrée n'a été bloquée que temporairement, il s'agit d'infractions importantes de la Loi. Par conséquent, une réduction de loyer de 600 \$ est appropriée. Ce montant sera réduit du montant que la locataire doit au locateur.

14. En ce qui concerne les interruptions d'électricité, d'eau et d'Internet, je préfère la version du locateur. La locataire n'a présenté aucun élément de preuve pour soutenir que le locateur ait causé ces interruptions. L'explication la plus plausible de ces interruptions était la pluie et les réparations effectuées par le personnel de la Ville. Comme le locateur n'était pas responsable de cette brève interruption dans les services, il ne sera pas tenu d'indemniser la locataire pour les inconvénients qu'elle a subis.

REQUÊTE L2 – PLAINTES AU SUJET DU BRUIT

15. Le locateur a témoigné que la locataire et ses enfants participent à des fêtes bruyantes qui dérangent les autres habitants de l'ensemble d'habitation. Par conséquent, il a reçu plusieurs plaintes d'autres locataires.

16. Le témoin du locateur, E.T., est une locataire à l'unité 5A qui se trouve à côté de l'unité de la locataire. E.T. a témoigné que la locataire et ses fils sont des « grands » perturbateurs du voisinage en étant extrêmement bruyants. E.T. a témoigné au sujet des fêtes bruyantes qui ont eu lieu le 17 février et encore le 25 février. Il y a eu un autre incident de bruit le 6 avril et E.T. croit que cela provenait du logement locataire mais en est pas certaine. E.T. a ajouté que c'est plus tranquille depuis le 6 avril.

17. La locataire avoue qu'elle a eu des problèmes avec un de ses enfants et il est possible qu'il ait eu des visiteurs dans le logement locatif tard le soir à quelques occasions alors qu'elle était au travail. Elle a témoigné qu'elle a fait cesser ces comportements et que les choses sont maintenant sous contrôle. La locataire nie être responsable des bruits du 6 avril mais avoue qu'elle dormait profondément en raison de ses médicaments.

18. Je suis d'avis que les enfants de la locataire ont dérangé les autres habitants de l'ensemble d'habitation en causant du bruit excessif tard la

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

nuit du 17 février et de nouveau le 25 février. Je trouve le témoignage d'E.T. convaincant et crédible sur cette question. Toutefois, je ne suis pas convaincu que la locataire ou ses enfants ont causé du bruit excessif dans le logement locatif pendant la période du 1er avril au 7 avril 20XX. Alors que E.T. a déclaré qu'il y avait du bruit, elle ne pouvait pas affirmer avec certitude que celui-ci provenait du logement locatif.

19. En raison du fait qu'il n'y pas eu de bruit excessif dans les sept jours suivant la signification de la formule N5 au locataire, je conclus que la locataire a rendu nul cet avis de résiliation en vertu du paragraphe 64(3) de la Loi.

ARTICLE 83 – MESURE D'ALLÈGEMENT DE L'EXPULSION

1. La locataire est une mère seule avec trois adolescents. En décembre, elle a perdu ses deux emplois et ceci a provoqué ses difficultés à payer son loyer en entier. Elle a depuis débuté un nouvel emploi et elle est financièrement apte à payer les arriérés de loyer.

2. Étant donné les circonstances de la locataire, de même que les violations du locateur décrites précédemment, je suis d'avis qu'il est approprié dans le cas présent pour la Commission d'exercer son pouvoir discrétionnaire en vertu du par. 83(1) et d'imposer la mesure d'allègement de l'expulsion à condition que la locataire fasse tous les paiements au locateur énumérés dans l'annexe ci-après.

LA COMMISSION ORDONNE CE QUI SUIT:

1. La requête L2 est rejetée.
2. La locataire doit 2 550 \$ au locateur en arriérés de loyer pour la période se terminant le 30 avril 20XX.
3. Le locateur doit 600 \$ à la locataire en réduction de loyer. Ce montant sera réduit du montant que la locataire doit au locateur.
4. La locataire doit aussi payer les frais de la requête du locateur de l'ordre de 170 \$.

ÉBAUCHE D'ORDONNANCE EN VERTU DE L'ART. 69

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

5. Le montant entier que la locataire doit au locateur est 2 120 \$. La locataire doit payer ce montant au locateur de la manière suivante :

- i) 530 \$ le ou avant le 15 juin 20XX;
- ii) 530 \$ le ou avant le 15 juillet 20XX;
- iii) 530 \$ le ou avant le 15 août 20XX;
- iv) 530 \$ le ou avant le 15 septembre 20XX

6. La locataire doit aussi payer le loyer pour les mois de juin à septembre 20XX le ou avant le premier jour de chaque mois.

7. Dans l'éventualité que la locataire contrevient à ses obligations en vertu des paragraphes cinq ou six de l'ordonnance, le locateur peut déposer une requête en vertu de l'article 78 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, sans préavis à la locataire pour l'obtention d'une ordonnance résiliant l'entente de location et pour expulser la locataire. Le locateur doit déposer la requête au plus tard 30 jours après le défaut de paiement de la locataire.

13 mai 20XX

Date de l'ordonnance

Nom & Signature du membre