

## Comment se préparer à une audience

### Introduction

Vous avez produit une demande à la Régie du logement, ou reçu copie d'une demande. Que vous soyez demandeur ou défendeur, il est important de bien se préparer en vue de l'audience et de ne rien laisser au hasard. Celui qui agit comme défendeur n'a aucune procédure de contestation écrite à produire à la Régie du logement, mais cela ne signifie pas qu'il n'a rien à faire en attendant l'audience. La présente brochure se veut un guide tant pour le demandeur que pour le défendeur.

### La signification de la demande

La partie poursuivie doit connaître les motifs et l'objet de la demande pour pouvoir se préparer à y répondre à l'audience.

Le **demandeur doit**, dans les meilleurs délais après la production de la demande à la Régie, en **signifier** une copie à l'autre partie (le défendeur). Le demandeur a la responsabilité de prouver, à l'audience, à la satisfaction du régisseur, que **l'autre partie a reçu une copie de la demande**.

Le demandeur peut signifier la demande :

- par courrier recommandé;
- par huissier;
- de main en main.

### Par courrier recommandé

Depuis le 1er janvier 1999, il existe trois possibilités de prouver que l'autre partie a reçue copie de la demande.

#### 1. Internet

À l'adresse Internet de la Société canadienne des postes, on obtiendra une confirmation de la date à laquelle l'envoi a été posté ainsi que la date de livraison. (<http://www.postescanada.ca>)

#### 2. Télécopieur

En téléphonant à la Société canadienne des postes (1-800-267-1155), on pourra obtenir, par télécopieur, une confirmation de la date à laquelle l'envoi a été posté ainsi que la date de livraison.

**Il est important de noter que ces deux moyens sont gratuits, mais ne permettent pas de connaître le nom de la personne qui a reçu le document. Par conséquent, si un problème de preuve de réception surgit lors de l'audience, le régisseur pourra, s'il le juge opportun, exiger la confirmation de la réception par la preuve de la signature.**

### 3. Confirmation de signature

Si la signature de la personne ayant reçu l'envoi est requise, il faudra en faire la demande, par téléphone, à la Société canadienne des postes. Celle-ci expédiera, dans un délai d'environ 3 jours ouvrables, une photocopie du **registre sur lequel la signature et la date de réception de l'envoi sont inscrites. Cette information sera transmise par la Société canadienne des postes par "envoi contre remboursement" (C.O.D.) au coût de 5,00 \$ plus taxes.** (Ces frais sont sujets à modifications. Veuillez donc vérifier auprès de la Société canadienne des postes si des modifications sont intervenues).

#### Par huissier

Le *procès-verbal* de l'huissier constitue alors la preuve de réception.

#### De main à main

Si la demande est remise de main à main, l'accusé de réception signé par le destinataire ou le témoignage d'une personne qui a assisté à la remise de la copie au destinataire peut constituer la preuve de réception.

Le demandeur peut également utiliser tout autre mode permettant de prouver la réception de la demande.

Toutefois, quel que soit le mode utilisé, si le régisseur n'est pas satisfait de la preuve présentée à l'audience par le demandeur prouvant que l'autre partie a reçu copie de la demande, il peut demander une preuve plus complète ou imposer une nouvelle signification.

Si le demandeur ne réussit pas à signifier selon l'un ou l'autre de ces moyens (exemple : la demande lui revient par retour du courrier ou l'huissier ne parvient pas à la signifier), un régisseur peut, sur requête, autoriser un autre mode de signification. En ce cas, adressez-vous **immédiatement** à l'un des bureaux de la Régie du logement.

#### Les frais de signification

Si vous agissez à titre de demandeur et que vous voulez que le défendeur soit condamné au paiement des frais de signification de la demande, vous devez aussi remettre au régisseur le reçu de Poste Canada ou la facture de l'huissier attestant le paiement de vos frais de signification. En ce cas, adressez-vous immédiatement à l'un des bureaux de la Régie du logement.

## L'amendement

Le demandeur peut compléter ou corriger sa demande par amendement, sans frais. Cet amendement doit être **produit** à la Régie du logement et **signifié à l'autre partie avant l'audience**. Vous devez en remettre la preuve de signification au régisseur, au début de l'audience.

Si par amendement une **partie est ajoutée**, une **copie de la demande originale** doit lui être **signifiée en même temps que l'amendement**

On doit noter qu'un amendement peut être produit verbalement, **à l'audience, si l'autre partie est présente et si le régisseur l'autorise**.

## Le mandat

Si vous avez une raison sérieuse de ne pas vous présenter à l'audience, vous pouvez mandater une autre personne pour vous représenter.

**Qui peut vous représenter?** Un avocat, votre conjoint, un parent, un allié (ex : votre beau-frère ou belle-sœur), ou à défaut un ami.

Une compagnie ou une coopérative peut être représentée par un de ses officiers, un administrateur, un employé à son seul service ou un avocat.

Si la demande ne concerne qu'une réclamation de 7 000 \$ ou moins, un avocat ne peut vous représenter.

**Comment donner un mandat?** Sauf si vous êtes représenté par un avocat ou par votre conjoint, le mandat doit être écrit, signé par vous et indiquer les motifs de votre absence. La personne que vous chargez de vous représenter ainsi doit accepter de le faire sans exiger de rémunération.

Le mandataire d'une compagnie ou d'une coopérative, à l'exception de l'avocat, doit être autorisé à agir par résolution du conseil d'administration.

**Rôle du mandataire :** à l'audience, votre mandataire agit en votre nom. Il doit avoir une connaissance personnelle des faits ou à défaut, être en mesure de prouver ces faits par des témoins ou autrement, comme vous l'auriez fait.

## La remise

Vous pouvez obtenir la remise de l'audience à une date postérieure en produisant le consentement écrit de l'autre partie.

À défaut, vous ou votre mandataire pouvez demander une remise par écrit, ou le faire verbalement à l'audience. **Dans ce cas, il appartient au régisseur, en audience, d'en apprécier le bien-fondé selon les circonstances du dossier.**

Toutefois, vous seriez bien avisé, afin d'éviter des déplacements inutiles, de transmettre une copie de votre lettre à l'autre partie ou de l'informer que vous-même ou votre mandataire présenterez une demande verbale de remise lors de l'audience.

### **L'entente avant audience**

Si, avant l'audience, vous concluez une entente, la Régie fermera le dossier sur production d'une copie de cette entente signée par les parties. Toutefois, si le demandeur le requiert par écrit, le dossier sera suspendu. La demande ne sera alors mise au rôle que si une partie le réclame par écrit.

### **La preuve**

Lisez attentivement la demande et les amendements, s'il y a lieu, vous y trouverez tous les éléments à prouver ou à contredire lors de l'audience.

Le demandeur doit prouver chaque élément de la demande au moyen de documents et de témoignages.

De la même façon, c'est dans la demande (et ses amendements) que l'autre partie trouvera les éléments qu'elle entend admettre, préciser ou contredire, par des documents et des témoignages.

*Mais, c'est à celui qui prétend avoir exécuté son obligation de le prouver (exemples : le locataire qui prétend avoir payé son loyer doit en faire la preuve; le propriétaire qui prétend avoir fait des réparations doit le prouver).*

La loi établit des règles quant à la manière de prouver ses prétentions devant un tribunal et le régisseur doit les appliquer.

### **La preuve à présenter à l'audience**

Dans tous les cas, vous devez présenter :

- la preuve de signification de la demande et des amendements, s'il y a lieu (pour le demandeur);
- le bail et les avis de modification subséquents;
- le mandat, s'il y a lieu.

Et, selon la nature de la demande, voici les preuves supplémentaires dont vous pourriez avoir besoin :

### **Documents**

N.B. - Lorsqu'on envoie des documents à l'autre partie, il faut conserver les preuves d'expédition et de réception et les apporter à l'audience.

- Les avis requis par la loi (exemples : *avis de modification de bail, avis de reprise du logement*)
- la mise en demeure;
- la correspondance échangée;
- le bail du nouveau locataire à la suite, par exemple, du déguerpissement de l'ancien locataire;
- le bail de l'ancien locataire dans un cas de fixation de loyer demandée par un nouveau locataire;
- les preuves de publicité (coupures de journaux et factures correspondantes);
- les factures et preuves de paiement;
- les photographies;
- les relevés de température, de taux d'humidité;
- ou tout autre document utile.

S'il existe un écrit que l'on veut utiliser en preuve, il faut le produire à l'audience.

**À noter** : Les pétitions ne sont admises que dans le cas où les signataires sont présents à l'audience.

### **Témoignages**

Pour vous assurer de la présence d'un témoin, vous devrez, à vos frais, faire signifier par huissier, **au moins 3 jours avant la date de l'audience**, un *ordre de comparaître* (subpoena) émis par un régisseur de la Régie du logement. Un régisseur peut réduire ce délai.

Le témoin doit avoir une connaissance personnelle et directe des faits. Avoir entendu dire que des faits se sont produits ou que des paroles ont été prononcées ne prouve ni ces faits, ni ces paroles. Seule la personne qui a une connaissance directe des faits ou qui a participé ou assisté à une conversation peut en témoigner.

Selon la nature de la demande, vous pourriez avoir besoin du témoignage d'un estimateur, d'un expert ou d'un inspecteur. **Ce témoin doit être présent à l'audience** pour présenter son estimation, son expertise ou son rapport. N'oubliez pas de convoquer la personne qui a signé le document (le signataire), par ordre de comparaître, dès la réception de l'avis d'audition.

## **Témoignage écrit**

Si l'autre partie y consent, une déclaration écrite peut remplacer, à l'audience, le témoignage d'une personne.

À défaut du consentement de l'autre partie, le régisseur peut accepter, exceptionnellement, le témoignage écrit d'une personne. La partie qui désire obtenir une telle autorisation doit en aviser l'autre ou lui en donner copie le plus tôt possible avant l'audience à moins que le régisseur n'en décide autrement.

Le régisseur n'acceptera la production du document que si on lui démontre qu'il est impossible d'obtenir la comparution du témoin ou déraisonnable de l'exiger et que la déclaration a été faite dans des circonstances qui lui donnent des garanties raisonnables de fiabilité.

L'impossibilité de faire comparaître le témoin doit être réelle (exemples : témoin décédé, témoin qui habite hors de la province) et ne doit pas représenter une simple difficulté (exemples : le témoin ne veut pas se présenter, le témoin a dit qu'il avait peur, le témoin travaille le jour de l'audience).

Dans certains cas, la loi permet la production d'un rapport en l'absence de la personne qui l'a préparé. Il s'agit des rapports de certains inspecteurs municipaux ou provinciaux.

Il ne faut pas oublier qu'il s'agit de cas exceptionnels et qu'en règle générale, le témoin doit être présent.

## **L'audience**

Dès la réception de l'avis d'audition transmis par la Régie, assurez-vous :

- de relire attentivement la demande;
- (pour le demandeur) d'avoir en main la preuve de signification de la demande et des amendements, s'il y a lieu ;
- de regrouper tous les documents nécessaires pour faire votre preuve;
- d'identifier clairement vos documents et de les placer en ordre chronologique, de façon à ne pas avoir à les chercher au moment de l'audience. Cette façon de procéder évitera des pertes de temps à tous. Tant aux personnes qui sont en audience avec vous qu'à celles qui attendent d'être appelées par le régisseur.
- d'identifier vos témoins et, s'il y a lieu, de les convoquer par ordre de comparaître émis par la Régie du logement.

Vous devez vous présenter à l'heure indiquée sur *l'avis d'audition*. Les parties et ceux qui assistent à l'audience doivent se comporter avec respect et être vêtus convenablement.

Sauf exception, l'audience fait l'objet d'un enregistrement sonore.

Dès le début de l'audience, les parties s'identifient et elles doivent s'engager par une affirmation solennelle à dire la vérité.

Puis, le demandeur expose sa preuve et l'autre partie présente ensuite la sienne. Chacune des parties a le droit de poser des questions aux témoins.

À l'audience, le régisseur apporte un secours équitable et impartial à chacune des parties.

**L'audience ne doit porter que sur le contenu de la demande et des amendements. Le régisseur peut refuser d'entendre un témoin ou la production d'un écrit s'il juge que ce n'est pas pertinent au litige.**

**Le régisseur, pour rendre sa décision, ne peut tenir compte que des preuves présentées et qui sont pertinentes.**

N.B. Si au moment de l'audience devant la Régie du logement, vous aviez produit en preuve des originaux de pièces, il serait pertinent de les récupérer, lorsque la décision est rendue.

### **La décision**

Selon la nature de la demande, une décision peut faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec ou être révisée.

Dans certains cas, aucun appel n'est possible (exemple : une demande ayant pour seul objet le recouvrement d'une somme d'argent de 7 000 \$ ou moins). Dans certaines circonstances, la rétractation est possible. Consultez la Régie au besoin.

### **Où s'adresser pour faire exécuter une décision de la Régie du logement? :**

Lorsqu'elle est exécutable, une décision de la Régie peut être exécutée après avoir été enregistrée au greffe de la *Cour du Québec* qui vous émettra un bref d'exécution. Vous devez apporter au greffe une copie conforme de la décision.

Une fois le bref d'exécution émis, un huissier peut procéder à l'exécution de la décision.

Les démarches d'exécution sont faites non par la Régie mais par la partie demanderesse et à ses frais.