



13 OCTOBRE 2020

**PRÉOCCUPATIONS DES CLINIQUES
JURIDIQUES DE L'ONTARIO:
OPÉRATIONS DE LA COMMISSION
DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE
PENDANT LA PANDÉMIE
DU COVID-19**

RÉSUMÉ

Les cliniques juridiques de tout l'Ontario sont alarmées par les multiples aspects des opérations de la Commission de la location immobilière («CLI») pendant le COVID-19 et par l'impact sur l'accès à la justice. Forts de notre perspective unique de servir certains des locataires les plus marginalisés de la province, nous proposons un certain nombre de réformes pratiques et urgentes qui permettraient aux locataires à faible revenu de participer de manière significative aux procédures de la CLI, à la fois dans le contexte immédiat de la COVID-19 pandémie et au-delà.

Les cliniques comprennent que la CLI doit poursuivre ses activités d'une manière qui reflète notre contexte actuel. Cependant, cela ne peut pas se faire au détriment d'un accès significatif à la justice. La CLI doit s'engager à fonctionner de manière conforme à ses obligations - découlant, entre autres, de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LRT), de la *Charte canadienne des droits et libertés* (Charte), de la *Loi sur les services en français*, du *Code des droits de la personne*, la *Loi sur l'exercice des compétences légales* (LPSP) et le devoir d'équité procédurale de la Common Law.

Les préoccupations soulevées vont au cœur même des responsabilités juridiques de la CLI envers le public; l'accès à la justice pour les locataires les plus défavorisés et marginalisés de la province et l'impératif moral plus large de veiller à ce que les gens ne soient pas laissés sans abri pendant une pandémie mondiale meurtrière.

RÉSUMÉ DES PRÉOCCUPATIONS

1 Les opérations actuelles de la CLI ne sont pas conformes aux obligations d'équité procédurale et d'égalité de traitement

- L'accès à la technologie est très inégal

La CLI ne peut pas prendre pour acquis que toutes les parties ont un accès égal aux ordinateurs, imprimantes, l'Internet, minutes téléphoniques ou même un espace privé pour participer de manière significative à des audiences à distance

- Les formats d'audience actuels ne conviennent pas aux locataires à faible revenu qui, pour des raisons de pauvreté ou d'incapacité, ne peuvent pas participer aux audiences électroniques

Les devoirs d'équité procédurale et d'égalité de traitement de la CLI ne peuvent pas être délégués aux cliniques juridiques et autres organismes communautaires qui ne disposent pas des ressources nécessaires pour accueillir un grand nombre d'audiences électroniques

2 Les problèmes de procédure de la CLI ont aggravé les difficultés d'accès aux audiences à distance

- Les délais de signification des avis d'audience sont souvent trop courts

- Il y a eu des problèmes de signification tardive des avis d'audience et des avis à des adresses incorrectes

- Les délais courts entraînent une incapacité à respecter les délais de divulgation de 5 jours

- L'accès à une assistance ou à des conseils juridiques pendant une pandémie lorsque de nombreux membres du personnel des cliniques juridiques travaillent à distance est extrêmement difficile avec des délais aussi courts

RÉSUMÉ DES PRÉOCCUPATIONS

3 Les retards de traitement entraînent des expulsions injustifiées

- En raison de la lenteur du traitement de documents importants tels que les motions pour annuler les ordonnances ex parte, les locataires ont été expulsés à tort ou ont été confrontés au stress d'une expulsion injustifiée imminente lorsque les sursis n'ont pas été émis en temps opportun

- Les ordonnances d'expulsion ont été émises ex parte sans aucun effort de la part de la CLI pour savoir si une telle ordonnance reste appropriée après des mois depuis le dépôt de la demande initiale

- Les expulsions injustifiées doivent toujours être évitées à tout prix, mais surtout alors que nous entrons dans la deuxième vague d'une pandémie mondiale

- La CLI doit envisager les expulsions injustifiées dans le contexte d'un impact connu et disproportionné de la COVID-19 sur les personnes racialisées, les communautés noires et autochtones de l'Ontario

4 Les problèmes techniques exacerbent les obstacles existants à l'accès à la justice

- Les parties, les représentants juridiques et les avocats de service se sont vu refuser l'accès aux blocs d'audience virtuels sans aucun moyen de le signaler à la CLI en temps opportun
- La CLI a une capacité limitée de recevoir des preuves par voie électronique

- Les problèmes audio et vidéo ont empêché les parties, les membres et les représentants d'entendre pleinement les procédures, avec les pires impacts sur les personnes ayant un handicap ou sans accès à des connexions Internet de haute qualité et à d'autres technologies

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Les parties devraient être tenues de participer aux audiences en utilisant le même format, à moins qu'une partie n'exige une adaptation en vertu du *Code des droits de la personne* via un format différent; et les questions qui ne peuvent être tranchées équitablement par vidéoconférence, par téléphone ou par écrit devraient être ajournées pour être entendues en personne.
2. La CLI doit faciliter l'accès aux audiences pour les parties qui n'ont pas la technologie nécessaire, que ce soit par des audiences en personne qui respectent les exigences de santé publique ou en leur donnant accès à la technologie et aux soutiens.
3. La CLI doit donner un préavis suffisant des audiences électroniques et des Procédures pour demander une mesure d'adaptation ou s'opposer aux audiences électroniques.
4. La CLI ne doit pas se fier au courrier électronique pour remettre les avis d'audience à moins que les parties n'aient confirmé que le courrier électronique qu'elles ont fourni est une adresse de travail. Le service de messagerie doit être utilisé pour envoyer des avis d'audience, des ordonnances et d'autres documents urgents lorsque la livraison par courrier électronique n'est pas possible.
5. La CLI devrait veiller à ce que les avis d'audience des parties et les registres des avocats de service soient envoyés le plus tôt possible et au moins deux semaines à l'avance. Les blocs auditifs doivent être planifiés en fonction de l'emplacement d'un logement locatif. Les registres des avocats de service devraient identifier la nature de l'avis de résiliation pour les demandes d'expulsion L2.
6. La CLI ne devrait pas procéder à des audiences électroniques en l'absence d'une partie à moins d'être convaincue que la partie avait connaissance de l'instance et un moyen fiable d'y accéder.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

7. La CLI devrait fournir une méthode accessible pour signaler les difficultés techniques des audiences électroniques.

8. Si une ou plusieurs parties ou l'arbitre ne peut pas entendre convenablement toute l'audience, l'affaire doit être ajournée.

9. La CLI doit assurer une formation uniforme des membres sur la conduite d'audiences à distance équitables.

10. Lors de la tenue d'audiences par vidéoconférence ou par téléphone, la CLI doit veiller à fournir un mécanisme accessible et confidentiel permettant aux avocats de service ou à d'autres représentants juridiques de s'entretenir avec la partie qu'ils conseillent ou représentent. S'il est nécessaire que le représentant juridique et la partie quittent l'audience électronique, la CLI doit s'assurer qu'ils sont en mesure de se reconnecter.

11. Les ajournements à la demande de l'intimé devraient généralement être accordés lors d'une première comparution.

12. La CLI doit prévoir des mécanismes efficaces de dépôt et d'échange de documents avant et pendant une procédure.

13. Pour les parties qui n'ont pas accès à la technologie, la CLI doit agir équitablement et avec souplesse en ajournant les audiences et en permettant aux parties de déposer et de répondre aux documents après l'audience.

14. La CLI doit garantir un accès en temps opportun aux documents du dossier de la CLI pour des auditions à distance par courrier électronique à la demande des représentants légaux ou des avocats de service. Des médiateurs devraient être disponibles pour faciliter les règlements pour les audiences à distance.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

15. La CLI devrait préciser que le courrier électronique est une méthode autorisée pour le dépôt de documents urgents, tels que les motions d'annulation et les demandes d'examen, et veiller à ce que les documents potentiellement urgents tels que ceux-ci soient traités le jour même de leur réception. La CLI devrait confirmer si elle étendra sa plate-forme de «fichier électronique» pour permettre le dépôt de tous les types de demandes, motions et requêtes de locataires.

16. Dans tous les cas où une décision d'expulsion est suspendue, la CLI doit immédiatement envoyer un courriel au bureau d'exécution des tribunaux local pour confirmer la suspension.

17. La CLI devrait généralement prévoir des audiences de gestion de cause (CMHs) pour les demandes de L4 alléguant un manquement aux conditions de remboursement qui ont été déposées pendant la suspension des opérations régulières de la CLI.

18. La CLI devrait communiquer ses plans pour la reprise des audiences en personne, ce qui doit inclure des plans pour reprendre en toute sécurité les audiences en personne dans toute la province une fois que la CLI aura testé le processus sur des sites à London, Ottawa et Toronto.