

# **Les règlements et la médiation en Cour des litiges bailleurs-locataires**

La présente fiche d'informations décrit les différentes façons dont les locataires et les bailleurs peuvent résoudre leurs litiges par voie de règlement et de médiation. Les locataires ou bailleurs souhaitant obtenir une assistance supplémentaire peuvent s'adresser au Centre de ressources des locataires et bailleurs (« *Landlord Tenant Resource Center* ») ou consulter un avocat. Au bas de cette fiche d'informations figurent des renseignements sur l'assistance juridique disponible.

## **Que signifie « procéder au règlement d'un litige » ?**

Procéder à un règlement signifie que vous et l'autre partie avez convenu de résoudre votre litige. Le bailleur et le locataire conviennent des modalités du règlement, bien que l'approbation de ce règlement par un juge puisse être nécessaire. Les modalités dont les deux parties peuvent convenir figurent dans le règlement extrajudiciaire, et peuvent inclure des décisions qu'un juge ne pourra ou ne voudra pas prendre dans le cadre d'une procédure. Vous pouvez rédiger votre propre règlement extrajudiciaire ou utiliser le Formulaire 4b du Tribunal (« *Court Form 4b* »). Il est à noter que le Formulaire 4a du Tribunal, Consentement (« *Consent Judgment Praecipe* »), est utilisé pour que les locataires acceptent que des jugements soient prononcés à leur encontre. Pour de plus amples informations sur le Consentement, veuillez consulter la dernière question de cette fiche.

## **Le règlement de mon litige est-il une bonne solution ?**

Cela peut être une bonne solution. Lorsque vous procédez au règlement d'un litige, vous en maîtrisez mieux l'issue, étant donné qu'il n'y a pas de juge ou de jury pour passer les éléments de preuve en revue et prendre des décisions à votre place. Vous disposez également d'un document écrit qui explique précisément ce que chaque partie doit faire pour se conformer au règlement.

Même si votre dossier est solide, il est préférable d'évaluer le bien-fondé d'un règlement. Il vous faut réfléchir :

- Au temps que vous êtes disposé(e) à passer au Tribunal ;
- A ce que vous perdrez si vous n'avez pas gain de cause ;
- A ce que vous gagnerez si vous avez gain de cause ;
- A la probabilité qu'un juge ou qu'un jury soit convaincu par vos éléments de preuve ; et
- Aux décisions qu'un juge peut et ne peut pas prendre en cas de procès.

Il est possible de consulter un avocat au sujet de ces questions.

## **Suis-je contraint(e) de procéder au règlement de mon litige ?**

Non, dans la plupart des cas, vous pouvez aller jusqu'au procès. Un juge peut vous encourager à régler le litige, mais il ne peut pas l'ordonner aux parties. Un juge ne peut pas déterminer les modalités d'un règlement ou faire en sorte que vous ou l'autre partie conveniez d'un point particulier.

Il est à noter qu'un procès se tiendra uniquement si le locataire présente des moyens de défense contre les prétentions du bailleur. Consultez un avocat si vous n'êtes pas certain(e) de l'existence de motifs justifiant la tenue d'un procès.

## **Qu'est-ce qu'un règlement « favorable » ?**

Un règlement « favorable » est un accord qui vous satisfait et qui vous donne toutes les chances d'obtenir ce que vous souhaitez. Chaque situation est différente, tant sur le plan juridique que personnel, de sorte que les modalités d'un règlement « favorable » varient d'une personne à l'autre.

La plupart des personnes n'obtiennent pas exactement ce qu'elles souhaitent dans le cadre d'un règlement étant donné que chaque partie doit faire un effort pour parvenir à un compromis. Le règlement peut cependant être « défavorable » s'il prévoit des conditions que vous savez ne pas pouvoir respecter ou si vous pensez que vous auriez été en mesure d'obtenir tout ce que vous désirez dans le cadre d'un procès.

Gardez cependant à l'esprit que les règlements vous donnent la possibilité de prévoir des modalités qu'un juge ne peut pas déterminer lorsqu'il statue sur votre litige. L'échéancier de paiements est un exemple courant à cet égard. En cas de

procès au sujet d'un loyer, le juge se contentera de déterminer si le locataire ou le bailleur doit une somme d'argent à l'autre partie. Le débiteur doit payer la totalité de la somme immédiatement. Si vous optez pour un règlement de votre litige, vous pouvez négocier un échéancier de paiements. Le locataire aura ainsi plus de chances de garder le logement et le bailleur sera plus à même de recouvrer la totalité du montant dû.

### **Quels sont les modalités pouvant figurer dans un règlement extrajudiciaire ?**

Les modalités d'un règlement extrajudiciaire sont entièrement laissées à la discrétion des parties qui le concluent. Certaines modalités sont cependant fréquentes :

Un locataire peut convenir :

- de payer les arriérés de loyer sur une période déterminée
- de payer le loyer dans les délais durant une période déterminée
- d'adopter certains comportements (ne pas laisser trop d'ordures/déchets dans le logement, par exemple) pendant une période déterminée
- de veiller à ce que les occupants non autorisés quittent le logement
- de déménager au bout d'un certain temps

Un bailleur peut convenir :

- de fournir une référence neutre à un locataire
- de ne pas augmenter le loyer pendant une période déterminée
- de ne pas recouvrer une partie ou la totalité des arriérés de loyer qui lui sont dus
- d'effectuer des réparations avant une date déterminée
- Toutes ces conditions peuvent être complexes et avoir des conséquences. Il est conseillé de consulter un avocat avant d'accepter un règlement.

### **Un règlement extrajudiciaire est-il exécutoire ?**

Oui. Les deux parties peuvent faire exécuter le règlement devant le Tribunal après son dépôt. De nombreux règlements prévoient les conséquences d'un non-respect de ses engagements par l'une des parties. Si l'accord ne prévoit pas de telles conséquences, le juge peut décider des mesures à prendre. Un juge peut ordonner à une partie de tenir ses engagements et faire exécuter cette décision en lui imposant une amende si elle refuse de s'y conformer. Un juge peut également rendre une décision à l'encontre de la partie qui ne respecte pas ses engagements. Un juge peut aussi envisager d'autres mesures de redressement. La partie qui souhaite l'intervention d'un juge doit déposer une requête auprès de la Cour des litiges bailleurs-locataires (« *Landlord and Tenant Court* ») pour faire exécuter le règlement.

Une audience se tiendra au moins dix jours civils après le dépôt de la requête. Le bailleur et le locataire auront l'occasion d'exposer les faits au juge. Les deux parties doivent se présenter au tribunal accompagnées de témoins ou avec des photographies, des reçus ou d'autres éléments de preuve attestant les faits et en expliquant les raisons.

### **Le juge doit-il approuver le règlement extrajudiciaire ?**

Si le bailleur ou le locataire n'est pas représenté par un avocat, le juge doit appeler la cause pour faire approuver le règlement. Cela permet de s'assurer que les deux parties comprennent toutes les modalités sur lesquelles elles se sont entendues. Dans un tel cas, il est conseillé de poser au juge toutes les questions que vous pourriez avoir au sujet du règlement. Assurez-vous de bien comprendre toutes les conséquences liées à la signature de documents de votre part. Si le juge ne peut pas répondre à toutes vos questions, il est possible de lui demander un report d'audience qui vous donnera le temps de faire examiner le règlement par un avocat avant son approbation.

## **Que dois-je faire si je souhaite qu'un avocat examine un règlement extrajudiciaire avant d'y apposer ma signature ?**

C'est une très bonne idée. Des avocats sont à votre disposition tous les matins au Centre de ressources des locataires et bailleurs. Vous pouvez demander au greffier si d'autres avocats sont disponibles pour examiner le règlement avant que vous y apposiez votre signature. Si une modalité vous pose problème, faites savoir à l'autre partie que vous avez besoin d'un peu de temps pour faire examiner l'accord par un avocat.

Gardez à l'esprit qu'en votre qualité de locataire, l'avocat du bailleur n'est pas votre avocat. Si vous êtes bailleur, l'avocat du locataire n'est pas votre avocat. Chaque avocat doit s'efforcer de fournir le meilleur service possible à son client.

## **Que faire si je conclus un règlement, mais que je change d'avis par la suite ?**

Un règlement est presque toujours définitif et exécutoire par les parties une fois déposé auprès du Tribunal. Il est possible d'annuler un règlement en de rares occasions, mais un argument très solide doit justifier cette annulation. Le fait de prétendre que vous n'aviez pas compris ses modalités est rarement suffisant.

## **Que faire si la négociation avec mon bailleur ou mon locataire me met mal à l'aise ou si j'ai besoin d'aide pour procéder au règlement du litige ?**

Le Tribunal met gratuitement à disposition des parties des médiateurs qui assistent les parties souhaitant régler le litige qui les oppose. Le médiateur est présenté à l'appel nominal chaque matin et une fiche d'inscription est disponible dans la salle d'audience. Si l'autre partie en convient, il vous suffit de vous inscrire ou d'attendre que votre cause soit entendue par le juge pour lui signifier que vous souhaitez avoir recours aux services du médiateur. Il arrive que le juge vous encourage à faire usage de la médiation ou vous envoie directement en médiation.

## **Qu'est-ce que la médiation ?**

La médiation est une négociation visant à régler votre litige avec l'aide d'une partie neutre. Elle donne aux deux parties l'occasion d'exposer leur version des faits à un tiers qui n'a aucun intérêt dans l'issue de l'affaire. Le médiateur tentera de vous aider à trouver un compromis.

## **Quand la médiation intervient-elle ?**

Elle peut intervenir à tout moment. Habituellement, la médiation a lieu le jour où un procès sans jury (devant un juge) est fixé. Vous pouvez cependant solliciter l'assistance d'un médiateur avant même de demander un procès. Si le bailleur ou le locataire a demandé la tenue d'un procès devant jury, vous recevrez un avis par courrier indiquant une date de médiation distincte.

## **Qui sont les médiateurs et quel est leur rôle ?**

Les médiateurs sont des parties neutres. Ils n'ont pas de parti pris dans le litige. Ils sont formés par le Tribunal pour assister les personnes souhaitant conclure des accords, cette assistance étant leur unique mission. Les médiateurs ont tous reçu une formation en droit des relations entre bailleurs et locataires, mais ils ne sont pas nécessairement des avocats ou des experts en droit. Au début de la médiation, le médiateur expliquera le fonctionnement du processus de médiation. En règle générale, le médiateur couche par écrit le règlement auquel vous parvenez. Le médiateur ne peut pas être un témoin dans le cadre de votre litige et ne peut pas non plus vous donner de conseils juridiques.

## **Comment fonctionne la médiation ?**

Le médiateur écoute la version des faits de chacune des parties ainsi que ses prétentions. Il discute ensuite de l'affaire avec vous pendant que l'autre partie patiente à l'extérieur de la salle, puis reçoit l'autre partie tandis que vous attendez en dehors de la salle. Le médiateur transmet les propositions de règlement et les préoccupations à chacune des parties. Le médiateur est tenu de préserver la confidentialité de toutes les informations que vous ne souhaitez pas divulguer.

Le médiateur sert d'intermédiaire entre les parties. Il explique leurs préoccupations, et souligne parfois les forces et les faiblesses des arguments de chaque partie. Il examine les conséquences possibles de certaines modalités pouvant être intégrées dans le règlement. Chaque partie peut parler honnêtement sans avoir à se soucier des éventuelles disputes avec l'autre partie. S'il semble que les parties sont parvenues à un accord, le médiateur couchera cet accord par écrit, l'étudiera avec chacune des parties, y fera apposer leur signature et le soumettra à l'approbation du juge dans la salle d'audience.

### **Quelle est la durée d'une procédure de médiation ?**

La durée de la médiation varie. Si les parties ont une idée relativement proche de ce qu'elles estiment juste, la médiation peut aboutir en trente minutes. Il est plus probable que les parties soient tenues de s'entendre sur un certain nombre de modalités différentes, ce qui prendra plus de temps. De nombreux litiges peuvent être résolus en deux heures environ, mais il arrive parfois que la médiation prenne plus de temps.

### **Dois-je avoir recours à la médiation ?**

En règle générale. Si vous avez demandé la tenue d'un procès sans jury (devant le juge), le juge vous recommandera presque toujours, et parfois vivement, d'avoir recours à la médiation le jour du procès. Vous pouvez signifier votre souhait de régler le litige directement par voie de procès, mais il n'est pas raisonnable de refuser la demande du juge à ce stade. Dans le cas d'un procès devant jury, vous recevrez un avis distinct vous informant d'une date de médiation. Vous devrez vous présenter à cette date au centre de médiation. Si vous n'avez pas demandé de procès, il vous appartient de décider si vous souhaitez engager une médiation avant de déposer d'autres documents.

Gardez à l'esprit que même si vous êtes contraint(e) d'engager une médiation, vous n'êtes jamais tenu(e) de conclure un accord avec l'autre partie. Si vous n'êtes pas satisfait(e) d'un règlement, ne le signez pas.

### **Puis-je être assisté(e) d'un avocat dans le cadre de la médiation ?**

Oui. Si vous n'êtes pas représenté(e) par un avocat, il vous est possible de consulter le greffier ou le Centre de ressources des locataires et bailleurs afin de savoir si un avocat est disponible et peut vous apporter son assistance au Tribunal. Il est toujours bon d'être assisté par un avocat, surtout si l'autre partie est également représentée par un avocat.

### **Une fois le règlement conclu, puis-je y réfléchir un jour ou deux ?**

Oui, mais la majorité des médiateurs et des avocats vous le déconseilleraient. Un règlement est habituellement conclu à l'issue d'une longue période de discussion et de compromis. Les deux parties ont tendance à céder un peu plus de terrain à chaque proposition et contre-proposition. Lorsque les parties sont près d'aboutir à un règlement, elles ressentent souvent un sentiment de fatigue, mêlé à de la frustration et un certain soulagement. Tous ces sentiments font partie intégrante du processus.

Si vous attendez un jour supplémentaire, l'une ou l'autre des parties pourrait changer d'avis. Elle ne se souviendra peut-être pas des raisons pour lesquelles elle a assoupli sa position au cours des négociations ni des efforts déployés pour parvenir au règlement. Il est possible alors que l'accord n'aboutisse pas. Cela dit, vous ne devez jamais signer un règlement qui ne vous satisfait pas.

### **Si je ne procède pas au règlement de mon litige aujourd'hui, aurai-je une autre occasion de le faire ?**

Cela dépend d'où en est le litige qui vous oppose au moment de sa tentative de règlement. Si le procès doit se tenir ce jour-là, il vous faudra très probablement vous y présenter à l'heure prévue si aucun règlement n'a été conclu. Si la négociation n'a pas lieu à la date du procès, vous pouvez tenter de parvenir à un règlement à tout moment avant le procès. Cependant, il est possible que l'autre partie ne soit pas intéressée par un règlement si elle a investi davantage de temps ou d'argent dans le litige.

## **Que se passe-t-il en l'absence d'un règlement ?**

Le litige passera à l'étape suivante. Un procès pourra se tenir le jour même si l'affaire est mise au rôle pour un procès sans jury. En cas de demande de procès devant jury et si vous ne parvenez pas à vous entendre sur une date de médiation, le greffier organisera une concertation préparatoire au procès. Si vous tentez de procéder au règlement du litige avant même d'avoir déposé des documents, vous pouvez tout de même avoir l'occasion de demander un procès avec ou sans jury. Vous devez dans tous les cas essayer de consulter un avocat pour comprendre vos droits.

## **Qu'est-ce qu'un Formulaire 4 (« Form 4 ») ou un Consentement (CJP) ?**

Un Consentement (« CJP » ou « Formulaire 4 ») est un échéancier de paiements convenu entre un locataire et un bailleur qui favorise en règle générale le bailleur. Il s'agit d'une décision à l'encontre du locataire. De nombreux locataires choisissent de conclure ce type d'accords parce qu'ils n'ont pas connaissance d'autres choix possibles, qu'ils veulent agir rapidement ou qu'ils n'ont aucun moyen de défense juridique dans le cadre de l'action engagée à leur encontre.

**Un locataire qui conclut ce type d'accord accorde au bailleur la possibilité d'obtenir une décision exécutoire.** Le locataire consent donc à ce que le bailleur ait gain de cause. Cependant, le bailleur ne peut pas prendre la mesure qui suit, à savoir l'expulsion du locataire, tant que le locataire honore tous les paiements prévus dans le formulaire. Pour que le locataire soit autorisé à continuer à résider dans le logement, il doit effectuer tous les versements en totalité et dans les délais. Même si le locataire effectue tous les versements dans les délais, la décision sera inscrite dans les dossiers du locataire, même si le bailleur ne peut pas prendre de mesures à cet égard.

Si le locataire accuse ne serait-ce qu'un seul jour de retard de paiement ou si le paiement ne constitue pas la totalité de la somme due, le bailleur sera en droit de faire exécuter le jugement après notification adressée au locataire. Dans un tel cas, le locataire sera tenu de payer le montant total dû en vertu de l'accord, et non uniquement le montant qu'il a convenu de payer à la date correspondante.

Les CJP comportent également une rubrique concernant les réparations que le bailleur convient d'effectuer. Si le bailleur accepte d'effectuer les réparations mais ne le fait pas à temps, le locataire peut demander au juge d'exécuter l'accord. Même si le bailleur n'effectue pas les réparations dont il a convenu au titre du CJP, le locataire devra effectuer les paiements convenus dans les délais. Le locataire n'est pas en droit de mettre fin aux paiements si le bailleur n'effectue pas les réparations. Le locataire doit s'adresser au tribunal pour faire exécuter l'engagement du bailleur.

Le juge ou l'Agent en charge des entretiens et des jugements doit approuver tous les CJP. Il convient donc de ne pas quitter le palais de justice avant que cette approbation ne soit donnée.

## **Dans quelle mesure un Consentement (Formulaire 4a) est-il différent d'un règlement (Formulaire 4b) ?**

Comme indiqué plus haut, un CJP constitue un jugement pour le bailleur. Si le locataire enfreint l'accord, il lui est très difficile d'empêcher le bailleur de l'expulser. Si un locataire signe un règlement extrajudiciaire qui n'est pas un CJP, il peut disposer d'arguments juridiques supplémentaires devant le juge si le bailleur accuse le locataire d'enfreindre l'accord. La majorité des règlements extrajudiciaires ne constituent pas automatiquement un jugement pour le bailleur. Le jugement n'est prononcé que si le locataire enfreint les modalités du règlement.