



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : Atangana c. Sakhuja, 2026 ONLTB 8717

Date : Le 3 février 2026

N° de dossier : LTB-T-105792-24

Dans l'affaire du logement : 3896 TUFGAR CRES
BURLINGTON (ONTARIO) L7M 1N7

Entre : Annette Atangana Locataires
Robert Atangana

et

Yogain Kumar Sakhuja Locateurs
Kanika Sakhuja
Nirja Sakhuja

Annette Atangana et Robert Atangana (« locataires ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Kumar Sakhuja, Kanika Sakhuja et Nirja Sakhuja (« locateurs ») :

- ont entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par les locataires ou les membres de leur ménage;
- ont harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné les locataires;
- ont coupé ou entravé la fourniture de services essentiels ou de services en matière de soins ou de nourriture dans une maison de soins.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 21 janvier 2026.

Paul Portman, représentant du locateur, le premier des locateurs nommés ci-dessus, Fabienne Atangana, représentante des locataires, ainsi que la locataire ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Question préliminaire

1. À l'audience, le représentant des locateurs a réclamé un ajournement. Durant la présentation des observations, on a appris que les locataires avaient libéré le logement locatif le 20 août 2025. Les locataires ont confirmé qu'ils avaient bel et bien libéré le logement locatif à cette date.

2. La rectification réclamée par les locataires dans leur requête T2 se résume à ce qui suit :
 1. Nous demandons respectueusement qu'il soit interdit aux locateurs d'entrer dans le logement, sauf en cas d'urgence ou avec l'autorisation explicite de la Commission et que les inspections effectuées en vertu de la disposition 4 du paragraphe 27 (1), mentionnées dans le plus récent avis d'intention, soient effectuées par un tiers indépendant déterminé par la Commission, surtout durant la procédure en cours.
 2. Faire cesser tous les comportements indiqués à la page 4.
3. Les locataires ne réclament aucun dédommagement financier. Les locataires ont été dispensés de payer les droits de présentation de la requête par la Commission.
4. Les parties ont été invitées à présenter des observations en vertu du paragraphe 197 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») qui prescrit :

La Commission peut rejeter la requête sans tenir d'audience ou refuser de permettre le dépôt de la requête si elle est d'avis que la question est frivole ou vexatoire, n'est pas présentée de bonne foi ou **ne constitue pas une cause d'action raisonnable**.

(gras ajoutés)

5. Les locataires ont demandé à poursuivre la procédure puisque la locataire estimait que c'était nécessaire pour assurer l'équité procédurale et qu'elle avait le droit d'être entendue. Elle a affirmé que, même si la location était interrompue, ses droits relatifs à la requête subsistaient. Elle a cité les articles 87.1 et 89.1 de la Loi qui, selon elle, témoignent du fait que les requêtes peuvent être entendues même si les locataires ne sont plus en possession du logement locatif.
6. Le représentant du locateur a déclaré que la requête n'avait plus lieu d'être puisque les locataires avaient libéré le logement locatif et que la relation entre les locataires et les locateurs était donc rompue. Il a basé ses affirmations sur les affaires *Abara c. Hall et Lee*, 2022 ONSC 7093 et *Kiselman c. Klerer*, 2022 ONCA 489 qui, selon lui, indiquent que les requêtes auprès de la Commission ne peuvent être entendues une fois que les locataires ont libéré le logement.

Analyse

7. Il s'agit d'une requête T2 concernant les droits des locataires. Les deux parties ont basé leurs arguments sur de la jurisprudence ou des articles de la Loi portant sur différents types de requêtes. Pour chaque type de requête, les critères juridiques et les exigences législatives varient. Dans la présente affaire, les locataires ont déposé la requête pendant qu'ils étaient toujours en possession du logement locatif. La simple interruption de la location durant une requête T2 devant la Commission n'entraîne pas automatiquement le rejet de la requête. Les requêtes T2 peuvent tout de même être entendues une fois la location terminée. De plus, le paragraphe 29 (1) de la Loi prescrit qu'un ancien locataire peut déposer une requête T6 ou T2 auprès de la Commission.

8. Ce qui compte, c'est la rectification demandée. Ce que cherchaient à obtenir les locataires, c'est que la Commission interdise aux locateurs de pénétrer dans le logement locatif, sauf en cas d'urgence, et leur ordonne de faire effectuer les inspections par un tiers. Les locataires souhaitent aussi faire cesser le comportement des locateurs. La rectification demandée par les locataires est néanmoins non applicable puisque la location est terminée et que les locataires ont libéré le logement locatif. De plus, les locataires n'ont pas demandé à modifier leur requête.
9. Comme la rectification n'est pas applicable, il n'existe plus de cause d'action raisonnable en vertu du paragraphe 197 (1) de la Loi.
10. La requête doit être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête des locataires est rejetée.

Le 3 février 2026
Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich
Membre de la Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.