



**Ordonnance rendue aux termes des articles 30, 31, 77 et 135 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N^{os} de dossier : LTB-T-022966-24
LTB-T-022408-24
LTB-T-022825-24
LTB-L-013692-24-SA
LTB-T-097881-23
LTB-T-095606-23

Dans l'affaire du logement : 221, 20 Burkebrook Place
Toronto (Ontario) M4G 0A1

Entre : Nikole Bélanger Locataire

et

1851508 Ontario Inc. Locateur
John Augustine (Jack) Hui

Nikole Bélanger (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que *1851508 Ontario Inc.* et John Augustine (Jack) Hui (collectivement appelés ci-après « locateur ») :

- a perçu ou conservé des sommes illégalement (**LTB-T-022966-24**, soit la « requête T1 »)¹;
- ne se s'est pas acquitté de ses obligations d'entretien prescrites par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ou ne se s'est pas conformé aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation (**LTB-T-022408-24**, soit la « requête T6 »)²;
- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par la locataire ou un membre de son ménage (**LTB-T-022825-24**, soit la « première requête T2 »)³;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné la locataire (**LTB-T-097881-23**, soit la « deuxième requête T2 »; et **LTB-T-095606-23**, soit la « troisième requête T2 »)⁴.

De plus, le locateur a demandé à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de la locataire au motif que la locataire a conclu une convention de résiliation de la location (LTB-L-013692-24, soit la « requête L3 »).

¹ Article 135 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² Article 30 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

³ Article 31 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁴ Article 31 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

La requête L3 a débouché (sans audience) sur l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024.

Le 5 mars 2024, la locataire a présenté une motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024 (**LTB-L-013692-24-SA**, soit la « motion »)⁵.

Les requêtes et la motion ont été entendues par vidéoconférence le 19 novembre 2024, le 22 juillet 2025 et le 9 décembre 2025.

La locataire; Carlo Luigi Pasini (« C.L.P. »), agent de la locataire; Marilyn McGoey (« M.M. »), témoin de la locataire; John Augustine (Jack) Hui (« J.H. »), locateur; et Steve Chan, représentant du locateur, ont participé à l'audience du 19 novembre 2024.

La locataire, C.L.P., J.H. et Steve Chan, représentant du locateur, ont participé à l'audience du 22 juillet 2025.

La locataire, C.L.P. et Steve Chan, représentant du locateur, ont participé à l'audience du 9 décembre 2025.

À la conclusion de l'audience du 9 décembre 2025, les parties ont été invitées à présenter leurs observations finales par écrit, conformément aux délais fixés dans la directive datée du 10 décembre 2025.

Pour préserver l'équité procédurale, les observations écrites qui n'ont pas été soumises dans le format et dans les délais précisés dans la directive datée du 10 décembre 2025 n'ont pas été lues ni prises en compte.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Les parties conviennent que la locataire a emménagé dans le logement locatif le 1^{er} février 2011.

Observations finales

2. À la conclusion de l'audience du 9 décembre 2025, les parties ont été invitées à présenter leurs observations finales par écrit, conformément aux délais fixés dans la directive datée du 10 décembre 2025.
3. Je constate que la locataire n'a pas respecté la date limite du 22 décembre 2025 pour présenter ses observations finales par écrit à la Commission. Par conséquent, seules les observations finales du locateur (DOC-7074912) et la réponse de la locataire aux

⁵ Paragraphe 77 (8) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

observations finales du locateur (DOC-7136970, pages 1 à 4 de 9) ont été lues et prises en compte.

4. De plus, comme cela a été expliqué durant l'audience du 9 décembre 2025 et répété dans la directive datée du 10 décembre 2025, les observations finales ne constituent pas une occasion de présenter de nouveaux éléments de preuve qui n'ont pas été invoqués à l'audience.
5. Pour préserver l'équité procédurale, les observations écrites qui n'ont pas été soumises dans le format et dans les délais précisés dans la directive datée du 10 décembre 2025, ou qui ont été invoquées comme nouveaux éléments de preuve, n'ont donc pas été prises en compte.

Requête T1 : LTB-T-022966-24

6. Les parties conviennent que la locataire a versé au locateur la somme de 1 400,00 \$ à titre d'avance de loyer le 23 janvier 2011, tel qu'il appert de la copie de la convention de location conclue entre les parties le 23 janvier 2011 (DOC-7378120; pièce 1).
7. Les parties conviennent qu'au moment de l'audience du 19 novembre 2024, le locateur n'avait pas versé à la locataire les intérêts sur l'avance de loyer, comme l'exige la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »).
8. La locataire a donc droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 23 janvier 2010 au 19 novembre 2024, qui s'élèvent à 367,76 \$.
9. Durant l'audience du 19 novembre 2024, les parties se sont entendues pour régler la requête T1, le locateur acceptant de verser à la locataire les intérêts sur l'avance de loyer exigibles, soit 367,76 \$.
10. Le locateur doit donc payer à la locataire les intérêts sur l'avance de loyer exigibles en date du 19 novembre 2024 au plus tard le 31 mars 2026.

Requête T6 : LTB-T-022408-24

11. À l'audience du 19 novembre 2024, la locataire et le locateur ont convenu de régler la requête T6, le locateur acceptant de verser à la locataire la somme de 1 002,26 \$ pour les frais engagés par la locataire pour régler des problèmes avec la cuisinière.
12. Le locateur doit donc payer à la locataire les frais que celle-ci a engagés au plus tard le 31 mars 2026.

Première requête T2 : LTB-T-022966-24

13. Durant l'audience du 19 novembre 2024, la locataire et le locateur ont consenti à régler la première requête T2, LTB-T-022966-24, le locateur acceptant (à moins d'indication contraire de la locataire) de ne pas empêcher C.L.P. de communiquer avec lui pour des questions liées à la location⁶.
14. Les parties ont également accepté de communiquer entre elles par courriel, au besoin, pour toute question liée à la location⁷:
- La locataire peut communiquer par courriel avec le locateur aux adresses suivantes : cityplus@rogers.com; 1851508ontinc@gmail.com; jath_@live.com; anitawoo@rogers.com.
 - Le locateur peut communiquer par courriel avec la locataire à l'adresse suivante : clpasini@icloud.com.
15. Si l'adresse électronique de préférence de l'une des parties venait à changer, celle-ci devrait fournir à l'autre partie une autre adresse électronique afin que les deux parties puissent continuer à communiquer par courriel pour toute question relative à la location.
16. À l'audience du 19 novembre 2024, la locataire et le locateur ont également convenu que le locateur s'abstiendrait d'empêcher la locataire de payer son loyer⁸ et que la locataire pourrait continuer à payer le loyer mensuel légal par chèque à l'ordre de *1851508 Ontario Inc.*

⁶ Alinéa 31 (1) a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁷ Alinéa 31 (1) f) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁸ Alinéa 31 (1) a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024

17. Les parties conviennent que la locataire et le locateur ont signé une convention de résiliation de la location le 2 août 2023, qui avait le 30 janvier 2024 comme date de résiliation (« formulaire N11 »), tel qu'il appert de la copie du formulaire N11 (DOC-2790828; pièce 2).

a) Éléments de preuve de la locataire

18. La locataire a déclaré avoir signé le formulaire N11 afin de répondre aux besoins de J.H., à la suite du décès de la mère de ce dernier (Christina Hui). Avant le 2 août 2023, elle avait également rencontré le locateur le 17 juillet 2023, en compagnie de M.M.

19. La locataire a déclaré que le formulaire N11 avait été signé dans le logement locatif, en présence de J.H. et de son agente immobilière, Anita Woo. Au moment de la signature du formulaire N11, la locataire était accompagnée de son amie et agente immobilière M.M. et de son enfant, C.L.P.

20. La locataire a indiqué qu'avant de signer le formulaire N11, elle avait demandé aux agents du locateur si elle allait pouvoir rester dans le logement locatif si le locateur le vendait. On lui a répondu que le formulaire N11 officialisait [Traduction] « évidemment » la résiliation de la location et que la locataire serait tenue de quitter le logement locatif.

21. La locataire a affirmé s'être sentie contrainte (« bousculée de tous les côtés ») de signer le formulaire N11, car toutes les personnes présentes, y compris C.L.P. et M.M., convenaient que le formulaire N11 devait être signé pour satisfaire aux besoins du locateur.

22. La locataire a souligné avoir eu l'impression, au moment où elle a signé le formulaire N11, qu'elle serait en mesure de négocier une nouvelle convention de location avec les acheteurs potentiels du logement locatif.

23. La locataire souhaite rester dans le logement locatif, car celui-ci est situé à proximité du cabinet de son médecin. La locataire a indiqué qu'elle avait subi deux (2) accidents vasculaires cérébraux et qu'elle devait donc consulter régulièrement son médecin. Son état de santé s'est également aggravé à la suite d'un accident de la route survenu le 5 juin 2025, tel qu'il appert la déclaration médicale datée du 16 octobre 2025 (DOC-6946842, page 5 de 14; pièce 3).

24. La locataire a ajouté qu'elle disposait de moyens financiers limités et qu'elle devait donc compter sur sa pension de la Sécurité de la vieillesse et sur le soutien financier de C.L.P.

25. En contre-interrogatoire, la locataire a réitéré que son amie M.M. était une agente immobilière et experte en transactions commerciales et résidentielles. Elle lui avait demandé d'assister à la rencontre avec le locateur le 2 août 2023, car elle la considérait comme une personne de confiance capable de lui fournir de l'aide et du soutien pour des questions liées à sa location.

26. En contre-interrogatoire, la locataire a reconnu que, le 2 août 2023, elle avait été accompagnée et soutenue en permanence soit par M.M., soit par C.L.P. Elle n'a jamais été laissée seule en présence du locateur ou de ses agents.
27. Également en contre-interrogatoire, la locataire a admis qu'avant de signer le formulaire N11, elle l'avait passé en revue avec M.M. et C.L.P. Elle n'a pas obtenu de conseils juridiques.
28. M.M., la témoin de la locataire, a déclaré être une amie de la locataire et une agente immobilière ayant quarante (40) ans d'expérience.
29. M.M. a décrit la rencontre du 2 août 2023 comme étant la deuxième rencontre à laquelle elle assistait avec la locataire. Au cours de cette rencontre, le locateur a discuté de son intention de vendre le logement locatif, puisqu'une rencontre sur ce sujet avait aussi eu lieu le 17 juillet 2023.
30. M.M. a déclaré qu'elle était présente, aux côtés de la locataire et de C.L.P, le 2 août 2023, et qu'ils avaient examiné le formulaire N11 avant que la locataire ne procède à sa signature.
31. M.M. a indiqué qu'avant la signature du formulaire N11, ils avaient discuté du délai de déménagement de la locataire et M.M. avait ajouté qu'elle aiderait la locataire à trouver un autre logement.
32. M.M. a décrit la locataire comme étant [Traduction] « alerte » tout au long de la rencontre du 2 août 2023 avec le locateur et ajouté qu'elle avait posé plusieurs questions avant de signer le formulaire N11.
33. M.M. a rappelé que l'un des principaux objectifs de la rencontre du 2 août 2023 avec le locateur était de discuter de la mise en vente du logement locatif étant donné l'intention du locateur de vendre les lieux.
34. M.M. a précisé qu'elle ne se souvenait d'aucun accord verbal conclu le 2 août 2023, au-delà des conditions ratifiées dans le formulaire N11.
35. M.M. a affirmé avoir commencé à chercher un autre logement pour la locataire, mais qu'elle n'avait pas encore réussi à lui trouver un logement convenable.
36. En contre-interrogatoire, M.M. a reconnu que la locataire comptait sur elle en tant que personne connaissant bien les conventions de location à usage d'habitation.
37. Toujours en contre-interrogatoire, M.M. a déclaré que, d'après son expérience, lorsqu'il y a des préoccupations liées à une convention concernant une transaction immobilière ou des questions concernant une location, elle recommande d'ajouter des conditions à cette convention. Aucune condition de ce type n'a été ajoutée au formulaire N11.
38. La locataire demande donc que sa motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, soit acceptée. Son état de santé et sa situation médicale se sont détériorés depuis le 2 août 2023, et elle fait valoir que le locateur ne subirait que peu de

préjudices, voire aucun, car le logement locatif n'est plus en vente, alors que la locataire se retrouverait dans une situation de logement précaire si elle était expulsée.

b) Observations du locateur

39. Le locateur soutient que la locataire cherche essentiellement à rejeter unilatéralement les conditions précisées dans le formulaire N11, qui est conçu pour être facile à comprendre et sans ambiguïté.
40. Le locateur estime que la locataire a confirmé avoir lu et examiné le formulaire N11 et qu'on ne peut considérer qu'elle n'a pas compris le formulaire qu'elle a signé et les conditions qu'il renferme.
41. Le locateur affirme aussi que la locataire n'a pas démontré que le formulaire N11 avait été signé à la suite d'une erreur commune, d'une faute, d'une fraude, ou encore sous la contrainte ou en raison d'un manque de capacité. La locataire était accompagnée de personnes en qui elle avait confiance tout au long du processus et a accepté de bon gré de résilier la location.
42. Le locateur réclame donc que la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, soit rejetée et que la suspension soit levée immédiatement.

c) Analyse

43. Il n'est pas contesté que la locataire et le locateur ont conclu une convention visant à résilier la location à compter du 30 janvier 2024 (pièce 2). Je dois d'abord déterminer si cette convention a été signée par la locataire volontairement, sans pression indue et en pleine compréhension des conséquences de la conclusion d'une telle convention.
44. En règle générale, un contrat ne sera annulé que dans un nombre limité de circonstances : erreur commune, fraude, contrainte, fausse déclaration, manque de capacité ou iniquité. En ce qui concerne les motions de ce genre, la Commission peut également annuler une ordonnance d'expulsion dans les cas où une situation imprévue est survenue après la conclusion de la convention, rendant impossible pour une partie de se conformer à celle-ci⁹.
45. Bien que la locataire ait invoqué son âge et divers problèmes de santé comme obstacles à sa capacité d'accepter les conditions précisées dans le formulaire N11, je constate que la locataire n'a pas fourni de description adéquate du diagnostic ni clarifié les répercussions d'un tel diagnostic sur sa capacité à lire et à comprendre les documents qui lui ont été présentés le 2 août 2023, ni à déménager. Elle n'a pas non plus précisé quand, selon l'avis d'un médecin, elle serait en mesure de quitter le logement locatif¹⁰. En fait, la seule déclaration médicale présentée par la locataire (pièce 3) faisait référence à un accident de la route survenu six cent soixante-quatorze (674) jours après la signature du formulaire N11. Bien que cette déclaration puisse être pertinente au regard des circonstances actuelles de

⁹ TEL-92321-18-SA (Re), 2018 CanLII 113229.

¹⁰ *Wang c. Oloo*, 2023 ONSC 1028.

la locataire, je ne la trouve pas pertinente au regard de son état de santé au moment où le formulaire N11 a été signé par les parties le 2 août 2023.

46. De plus, les témoignages fournis par la locataire et M.M. étaient cohérents. Le locateur a rencontré la locataire à plusieurs reprises pour discuter de ses intentions concernant le logement locatif et la location, et la locataire était accompagnée de son groupe de soutien, composé de son enfant et mandataire actuel C.L.P. (qui a été désigné comme tel après la signature du formulaire N11) et de son amie et agente immobilière M.M., qui l'ont tous deux encouragée à signer le formulaire N11 après avoir eu l'occasion de lire et d'examiner le document et de poser des questions au locateur et à ses agents.
47. Non seulement la locataire a pu consulter des personnes en qui elle avait confiance et sur lesquelles elle pouvait compter, mais M.M. était également perçue par la locataire comme une agente immobilière expérimentée connaissant bien le domaine des locations à usage d'habitation. Par conséquent, je juge que la locataire, en vue de sa deuxième rencontre avec le locateur, a été en mesure de s'entourer et d'obtenir l'avis de personnes capables de l'aider à examiner le formulaire N11 et à prendre une décision éclairée et rationnelle.
48. Le fait que M.M. se soit mise à chercher un autre logement pour la locataire après la signature du formulaire N11 montre également que la locataire et son groupe de soutien comprenaient clairement que la location serait résiliée à la suite de la signature du formulaire N11.
49. Je ne trouve pas crédible le témoignage de la locataire selon lequel elle se serait sentie contrainte de signer le formulaire N11. Le simple fait que le locateur se soit présenté au logement avec une copie du formulaire N11 et que la locataire n'ait pas obtenu d'aide juridique ne signifie pas pour autant qu'elle ait signé un document sous la contrainte, ce qui aurait annulé le formulaire N11. Cette partie précise du témoignage de la locataire semblait plutôt être une observation passe-partout visant à invalider ses propres actions, puisqu'elle avait bien examiné le formulaire N11 avec C.L.P et M.M. avant de le signer.
50. Par conséquent, d'après les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu que la locataire a compris que le locateur cherchait à résilier la location et que les parties ont donc conclu une convention visant à résilier la location à compter du 30 janvier 2024, la locataire agissant volontairement, tout en étant parfaitement consciente du fait qu'elle devrait quitter le logement locatif au plus tard le 30 janvier 2024.
51. Malgré la conclusion selon laquelle la locataire a conclu la convention de résiliation de la location volontairement et en pleine connaissance de cause, l'alinéa 77 (8) b) de la Loi stipule que la Commission peut rendre une ordonnance annulant une ordonnance ex parte fondée sur une convention de résiliation de la location, telle que le formulaire N11, si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation ne constituerait pas une injustice. [Soulignement ajouté]

52. Bien que le paragraphe 37 (3) de la Loi précise qu'« il n'est pas nécessaire de donner un avis de résiliation si le locateur et la locataire ont convenu de résilier la location », le paragraphe 202 (1) de la Loi dit ceci :

202 (1) Lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête, la Commission établit le fond véritable de toutes les opérations et activités relatives à l'ensemble d'habitation ou au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants. Ce faisant, elle peut :

- a) ne pas tenir compte de la forme d'une opération ou de la personnalité morale distincte des participants;
- b) tenir compte de la tendance des activités touchant l'ensemble d'habitation ou le logement locatif.

53. Après avoir pris en considération toutes les circonstances, je juge que d'annuler l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, ne constituerait pas une injustice.

54. En effet, bien que les parties aient conclu une convention de résiliation de la location (pièce 2), la Commission doit, conformément à l'article 202 de la Loi, aller au-delà du simple fait qu'une convention a été signée par les parties et tenir compte de l'intention et de la conduite globales des parties au moment où la convention a été conclue.

55. Dans l'affaire *Pinto c. Regan et White c. Regan*, 2021 ONSC 5502 (Pinto), la Cour divisionnaire de l'Ontario a conclu que la Commission avait commis une erreur en n'appliquant pas l'article 202 de la Loi et en n'analysant pas les véritables intentions des parties au moment de la signature de la convention de résiliation de la location. [Soulignement ajouté]

56. Dans l'affaire *Pinto*, le locateur a communiqué avec les locataires et leur a demandé de signer une convention (formulaire N11) visant à résilier la location dans le but d'effectuer d'importants travaux de réparation et de rénovation. Le locateur n'a pas remis aux locataires l'avis de résiliation N13 requis, qui leur donnait droit à une indemnité, et les locataires ont été amenés à croire qu'ils n'avaient d'autre choix que de signer le formulaire N11, sans égard à leurs droits en vertu de la Loi. Je trouve que la présente affaire est semblable.

57. Dans l'affaire dont est saisie la Commission, il est clair que le fait d'avoir demandé à la locataire de signer le formulaire N11 dans le but qu'elle quitte le logement locatif découle de l'intention du locateur de vendre le logement locatif. C'est ce qui a été constamment relayé à la Commission par l'intermédiaire du témoignage fourni par la locataire et des observations présentées par le locateur.

58. Bien que la Loi autorise les locateurs à résilier les locations à la suite de la conclusion d'une convention de vente du logement locatif parce que l'acheteur a l'intention d'emménager

dans ce dernier, une convention de résiliation de la location, telle que le formulaire N11, n'est pas destinée à cette fin.

59. En effet, une requête en résiliation de la location pour l'usage personnel de l'acheteur exige que le locateur signifie au locataire un avis de résiliation en vertu de l'article 49 de la Loi, qu'il verse au locataire une indemnité égale à un (1) mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif qu'il jugerait acceptable (conformément à l'article 49.1 de la Loi) et qu'il dépose un affidavit ou une déclaration sous serment indiquant les intentions de l'acheteur à la Commission. Ce processus donne également au locataire le droit de contester les intentions de bonne foi du locateur ou de la personne qui veut prendre possession du logement locatif durant une audience devant la Commission.
60. Il me semble que, dans le présent cas, le locateur a rempli et fait signer à la locataire le formulaire N11 afin de faciliter le processus de vente potentielle et de contourner ses obligations, en vertu de la Loi, de signifier à la locataire un avis de résiliation N12, de lui verser l'indemnité requise avant la date de résiliation et de prouver le bien-fondé de sa cause devant la Commission selon la prépondérance des probabilités. En fait, à la conclusion de l'audience, le locateur n'avait pas réussi à trouver d'acheteurs potentiels pour le logement locatif et il semble qu'il ait cessé de publier des annonces concernant ce logement.
61. Le simple fait de vendre (ou d'avoir l'intention de vendre) le logement locatif n'entraîne pas automatiquement la résiliation de la location¹¹.
62. Je conclus donc que le locateur n'a pas agi de bonne foi et a contourné la Loi lorsqu'il a obtenu la signature de la locataire sur le formulaire N11.
63. Par conséquent, je conclus qu'il ne serait pas injuste d'annuler l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024. Le locateur a toujours la possibilité de présenter une requête en résiliation de la location, à condition de signifier au préalable à la locataire un avis de résiliation en bonne et due forme.

Deuxième requête T2 : LTB-T-097881-23

64. La locataire a déclaré qu'après avoir été informée de l'intention du locateur de vendre le logement locatif, celui-ci a mis le logement en vente, ce qui a donné lieu à des visites en personne du logement locatif afin que les acheteurs potentiels puissent le voir.
65. La locataire a déclaré que divers agents immobiliers (qu'elle a décrits comme étant de plus en plus impolis) lui ont fait sentir qu'elle était responsable de l'échec du locateur à conclure une convention de vente et, par conséquent, de son échec à vendre le logement locatif, même si le locateur avait initialement apprécié les efforts de la locataire pour faciliter la vente du logement locatif.

¹¹ Article 18 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation.

66. La locataire a indiqué que, au fur et à mesure qu'augmentait le nombre de visites, elle estimait ne pas recevoir de préavis d'entrée en bonne et due forme avant les visites en personne effectuées par le locateur et ses agents.
67. La locataire considère que ces visites répétées et les reproches qui lui ont été adressés l'ont rendu mal à l'aise d'habiter le logement locatif et qu'elle avait le sentiment que sa vie privée était également violée, car, malgré sa requête, elle ne recevait pas de préavis d'entrée au moins quarante-huit (48) heures avant les visites du logement locatif.
68. En contre-interrogatoire, la locataire a déclaré ne pas se souvenir du nombre de visites en personne du logement locatif qui avaient été effectuées. Elle avait l'impression que des gens « venaient de partout » et que le logement locatif était traité comme un « zoo » ou un « cirque ».
69. Également en contre-interrogatoire, la locataire a reconnu avoir reçu des courriels du locateur ou des différents agents immobiliers l'avisant des visites prévues du logement locatif, et avoir eu la possibilité de refuser ces visites, ce qu'elle a fait [Traduction] « quelques fois » seulement.
70. Le locateur fait valoir que la locataire n'a pas fourni de précisions concernant la déclaration selon laquelle le locateur l'aurait harcelée, gênée, contrainte, menacée ou importunée, et réclame donc le rejet de la deuxième requête L2.
71. D'après les éléments de preuve et les observations dont je dispose, j'estime, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur n'a pas gêné, contraint, menacé ou importuné la locataire en prévoyant et en effectuant des visites en personne du logement locatif dans le cadre de ses tentatives de vente de celui-ci.
72. En effet, même si la locataire aurait préféré recevoir un préavis d'au moins quarante-huit (48) heures avant une visite et voulu que seuls certains agents immobiliers aient accès aux lieux, le locateur est uniquement tenu de donner à la locataire un préavis d'« au moins 24 heures avant l'heure d'entrée ¹² » dans de telles circonstances. De plus, rien dans la Loi ne donne à la locataire la capacité de dicter quels agents du locateur peuvent ou non accéder au logement locatif lorsque cette entrée se fait de façon raisonnable dans les circonstances.
73. En outre, bien que la locataire ait affirmé que certaines visites avaient été effectuées sans qu'elle en ait été dûment informée, elle n'a pas été en mesure de fournir les dates et heures précises auxquelles ces visites auraient eu lieu, ni de fournir des détails précis concernant les commentaires qui lui auraient donné le sentiment de ne pas être la bienvenue dans le logement locatif.
74. Étant donné que la locataire a limité son témoignage et ses observations à des déclarations accusatrices vagues et générales qui n'ont été corroborées par aucun élément de preuve ou détail à l'appui, je considère que la locataire n'a pas réussi à prouver ses déclarations.

¹² Article 27 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

75. Bien que les visites d'un logement locatif en vue de la vente éventuelle d'un ensemble d'habitation puissent perturber les activités quotidiennes d'un locataire, un locateur a le droit de faire visiter le logement locatif aux acheteurs potentiels. Les éléments de preuve présentés par la locataire ne me permettent pas de conclure que la conduite du locateur était déraisonnable et constituait plus qu'un « dérangement mineur ¹³», pour lequel la locataire n'a droit à aucune mesure de redressement.

76. La deuxième requête T2 de la locataire, LTB-T-097881-23, est donc rejetée.

Troisième requête T2 : LTB-T-095606-23

77. La troisième requête T2, LTB-T-095606-23, réitère les motifs invoqués dans la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24 de la locataire, rendue le 27 février 2024.

78. La locataire réclame un montant total de 17 000,00 \$ à titre de frais qu'elle aurait dû engager si elle n'avait pas réussi à faire annuler l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024.

79. D'abord, si la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, avait été rejetée, le locateur aurait pu légalement demander la libre possession du logement locatif dès la levée de la suspension de l'ordonnance susmentionnée. Ainsi, la locataire n'aurait pas eu droit à une indemnité ou à des mesures de redressement supplémentaires au motif que le locateur aurait exercé un droit légitime.

80. Ensuite, la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, a été acceptée. Par conséquent, la location entre les parties n'est pas résiliée en vertu de la convention de résiliation de la location (formulaire N11), et la locataire n'est donc pas tenue de quitter le logement locatif. La requête de la locataire n'a donc plus lieu d'être.

81. Je conclus que la troisième requête T2 de la locataire, LTB-T-095606-23, ne présente pas une cause d'action raisonnable. La troisième requête T2 de la locataire, LTB-T-095606-23, est donc rejetée.

¹³ *Pajelle Investments Ltd. c. Herbold*, [1976] 2 SCR 520, 1975 CanLII 32 (SCC).

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, est acceptée.
2. L'ordonnance LTB-L-013692-24, rendue le 27 février 2024, est annulée et ne peut être exécutée.
3. D'après le consentement convenu entre les parties, le locateur versera à la locataire la somme totale de 1 370,02 \$, qui représente :
 - 367,76 \$ pour les intérêts sur l'avance de loyer, conformément à la requête T1, LTB-T-022966-24,
 - 1 002,26 \$ pour les frais raisonnables engagés par la locataire, conformément à la requête T6, LTB-T-022408-24.
4. Le locateur doit verser à la locataire le montant intégral exigible, conformément au paragraphe 3 de la présente ordonnance, au plus tard le 31 mars 2026.
5. Si le locateur ne verse pas à la locataire le montant intégral exigible, conformément au paragraphe 3 de la présente ordonnance, au plus tard le 31 mars 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 1^{er} avril 2026.
6. Selon le consentement convenu entre les parties, et conformément à la première requête T2, LTB-T-022966-24, le locateur doit s'abstenir d'empêcher :
 - Carlo Luigi Pasini de communiquer avec le locateur pour des questions liées à la location;
 - la locataire de payer au locateur le loyer mensuel légal.
7. En vertu du consentement convenu entre les parties, et conformément à la première requête T2, LTB-T-022966-24, la locataire et le locateur peuvent communiquer ensemble par courriel pour des questions liées à la location.
 - La locataire peut communiquer par courriel avec le locateur aux adresses suivantes : cityplus@rogers.com; 1851508ontinc@gmail.com; jath_@live.com; anitawoo@rogers.com.
 - Le locateur peut communiquer par courriel avec la locataire à l'adresse suivante : clpasini@icloud.com.
 - Si l'adresse électronique de préférence de l'une des parties venait à changer, celle-ci devrait fournir à l'autre partie une autre adresse électronique afin que les deux parties puissent continuer à communiquer par courriel pour toute question relative à la location.

N^{os} de dossier : LTB-T-022966-24
LTB-T-022408-24
LTB-T-022825-24
LTB-L-013692-24-SA
LTB-T-097881-23
LTB-T-095606-23

8. La deuxième requête T2 de la locataire, LTB-T-097881-23, est rejetée.
9. La troisième requête T2 de la locataire, LTB-T-095606-23, est rejetée.

Le 4 mars 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, 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.