



Ordonnance rendue en vertu de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* et de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Référence : NDOMBASI c. HAINES, 2026 ONLTB
19441 **Date :** 2026-03-20

Numéro de dossier : LTB-L-049321-24-RV

Dans l'affaire du logement : 87 DODDS SQUARE
BOWMANVILLE (ONTARIO) L1C 5N2

Entre : NLANDU NDOMBASI Locateurs
MULANGA MULUMBA

Et

COURTNEY HAINES Locataires
DARREN DALLAS

Ordonnance de révision

NLANDU NDOMBASI et MULANGA MULUMBA (les « locateurs ») ont demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant COURTNEY HAINES et DARREN DALLAS (les « locataires ») parce que :

- les locateurs veulent, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif à des fins d'habitation pour au moins un an.

La requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-049321-24 rendue le 25 octobre 2025.

Le 28 octobre 2025, la locataire Courtney Haines a demandé la révision de l'ordonnance et sa suspension jusqu'au règlement de la demande de révision.

Le 3 novembre 2025, l'ordonnance provisoire LTB-L-049321-24-RV-IN a été rendue; elle suspendait l'ordonnance rendue le 25 octobre 2025.

La demande de révision a été entendue par vidéoconférence le 16 janvier et le 2 mars 2026.

Les locateurs et la locataire Courtney Haines étaient présents aux audiences.

La Commission détermine ce qui suit :

1. La locataire a allégué que l'ordonnance contient une erreur grave, notamment :

- a. Le membre a omis de prendre en compte ou d'accepter des observations se rapportant à l'article 83 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »).
2. Les locateurs se sont opposés à la demande de révision.
3. La locataire a mentionné l'ordonnance LTB-T-037774-23 rendue par la Commission le 1^{er} avril 2025 (confirmée après une révision par l'ordonnance LTB-T-037774-25-RV rendue le 13 mai 2025), qui détermine que les locateurs ont harcelé les locataires en donnant plusieurs avis N12 sans réellement déposer de requête à la Commission.
4. La locataire a dit qu'elle a soulevé ce point lors de l'audience, mais que l'ordonnance ne mentionne pas si le membre en a tenu compte. L'ordonnance ne traite pas les allégations de harcèlement, de contrainte ou de menaces, même si elles ont toutes été soulevées pendant l'audience.
5. La locataire a aussi mentionné que cette instance a été ajournée le 27 mars 2025 pour que l'ordonnance définitive relative à la requête T2 (LTB-T-037774-23) puisse être rendue avant qu'une décision le soit dans cette affaire (voir DOC-5321213).
6. La locataire se fonde sur la décision de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Blaker v. Chan*, 2013 ONSC 6331, où un appel a été accordé parce que la Commission avait omis de conclure qu'il fallait refuser l'expulsion conformément au paragraphe 83 (3) de la Loi.

[Traduction non officielle] Dans cette affaire, la Commission a conclu explicitement que la locatrice avait « entravé de façon importante la jouissance raisonnable des lieux par le locataire ». Les détails de cette conclusion figurent aux paragraphes 16 à 18 des motifs. À première vue, ils semblent constituer un « manquement grave ». À tout le moins, les motifs doivent expliquer pourquoi le par. 83 (3) n'était pas applicable aux faits constatés.

7. Le locateur Nlandu Ndombasi a témoigné. Il a dit que se fonder sur l'ordonnance LTB-T-037774-23 de la Commission équivaldrait à l'exposer à un double péril. La Commission ne devait donc pas en tenir compte.
8. Pendant que je me préparais en vue de l'audience de révision, j'ai écouté l'enregistrement de l'audience. Il montre que la locataire a mentionné la décision relative à la requête T2.
9. Je constate que l'ordonnance rendue le 20 octobre 2025 ne mentionne pas la décision relative à la requête T2 et que, par conséquent, les motifs n'indiquent ni si ni comment le membre en est arrivé à sa décision sur cette question, notamment si la dispense d'expulsion obligatoire prévue au paragraphe 83 (3) aurait été appropriée compte tenu des circonstances de cette location.
10. Dans sa décision concernant une requête T6 connexe (entretien), le membre a toutefois fait un commentaire au paragraphe 18 et a conclu au paragraphe 23 que la signification de l'avis N12 ne constituait pas des représailles (présumément uniquement en lien avec la requête T6, puisqu'il ne mentionne aucunement la requête T2).

11. La Loi prévoit ce qui suit :

83 (1) À la suite d'une requête demandant une ordonnance d'expulsion du locataire, la Commission peut, malgré toute autre disposition de la présente loi ou la convention de location :

a) soit rejeter la requête, sauf si elle est convaincue, **eu égard à toutes les circonstances**, que le rejet constituerait une injustice;

b) soit ordonner le sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion pour une certaine période.

(2) En cas d'audience, la Commission ne doit pas accéder à la requête **sans avoir examiné les circonstances** et la question de savoir si elle devrait exercer les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1).

(3) **Sans préjudice de la portée générale du paragraphe (1)**, la Commission rejette la requête si elle est convaincue de l'un ou l'autre des faits suivants :

a) **le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la présente loi ou à un engagement essentiel de la convention de location;**

b) le motif de la requête est que le locataire a déposé une plainte auprès d'un office gouvernemental selon laquelle le locateur a enfreint une loi portant sur les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien, ou sur les normes relatives à l'habitation;

c) **le motif de la requête est que le locataire a tenté de faire valoir ses droits reconnus par la loi;**

d) le motif de la requête est que le locataire fait partie d'une association de locataires ou tente de constituer une telle association;

e) le motif de la requête est que des enfants occupent le logement locatif et ils ne sont pas une cause de surpeuplement.

[Nous ajoutons le gras.]

12. Dans *Musse v. 6965083 Canada Inc.*, 2021 ONSC 1085, aux paragraphes 52 à 58, le juge C. Boswell a écrit [traduction non officielle] :

[52] L'article 83 oblige la Commission à tenir compte de toutes les circonstances existantes avant d'ordonner l'expulsion, eu égard à la question de savoir s'il serait injuste de la refuser.

[53] L'article 83 témoigne du caractère réparateur de la loi et de son objectif de protection du locataire. Voir *Honsberger v. Grant Lake Forest Resources Ltd.*, 2019 ONCA 44 (Cour d'appel de l'Ontario), au paragraphe 19.

[54] Le pouvoir d'accorder une dispense en vertu de l'art. 83 est discrétionnaire, mais **la prise en compte de toutes les circonstances existantes ne l'est pas.**

[55] À mon avis, le membre n'a pas tenu compte de toutes les circonstances pertinentes qu'elle avait l'obligation de prendre en compte. (...)

[57] **L'expulsion est une mesure de redressement ayant des conséquences manifestement graves pour le locataire.** C'est particulièrement vrai dans un marché locatif très difficile, comme celui de Toronto, où les logements locatifs disponibles et abordables sont souvent rares, en particulier pour les familles à faible revenu comme celle du locataire.

[58] **L'article 83 joue un rôle important dans le cadre de la loi en atténuant la dure réalité d'une expulsion. Il ne peut bien jouer son rôle prévu que si la Commission tient compte de toutes les circonstances pertinentes, comme elle a l'obligation de le faire. L'omission de le faire constitue une erreur de droit.**

[Nous ajoutons le gras.]

13. Les examens de l'article 83 par les tribunaux ont été suivis plus récemment par les décisions *Gorscak v. Jarzabek*, 2025 ONSC 4855, et *Yeo v. Yu*, 2025 ONSC 8975, qui confirment que la Commission doit tenir compte de toutes les circonstances existantes lorsqu'elle rend une décision.
14. Les observations du locateur concernant le double péril n'ont pas été mentionnées lors de la première audience, lorsque les locataires ont soulevé les questions relatives aux requêtes T2 et T6. J'en conclus que le locateur fait valoir que l'examen de ces questions est empêché par le principe de common law appelé préclusion pour même question en litige, selon lequel l'affaire a déjà été jugée. On l'applique couramment dans le système juridique lorsqu'une question a déjà fait l'objet d'un litige. Permettre qu'on pose la même question une seconde fois à un organisme d'arbitrage enfreint le principe juridique du double péril. Autrement dit, on ne devrait pas être puni deux fois pour la même infraction.
15. Je ne suis pas d'avis que l'examen des questions soulevées dans les requêtes T2 et T6 soit empêché par préclusion dans le cadre de la requête traitée aujourd'hui. Je l'affirme parce que les locataires ont présenté les requêtes T2 et T6 afin de protéger leurs droits et de demander une indemnité pour manquements à la Loi. Ces requêtes ne font l'objet d'aucune analyse portant sur une dispense d'expulsion. Par contraste, la requête en expulsion, présentée par les locateurs, oblige la Commission à envisager la dispense d'expulsion prévue à l'article 83.

16. À mon avis, les questions figurant dans les requêtes T2 et T6 ne sont pas traitées à nouveau lorsqu'elles sont examinées en application de l'article 83 de la Loi; les décisions sont indépendantes. Le membre qui présidait l'audience devait les prendre en compte pour déterminer si elles constituaient un manquement grave justifiant obligatoirement une dispense d'expulsion selon le paragraphe 83 (3).
17. Dans cette affaire, les doctrines du double péril et de la préclusion pour même question en litige (voire même celle du dessaisissement) n'empêchent pas d'envisager la dispense d'expulsion, puisque la Loi exige expressément un examen de toutes les circonstances et de la question de savoir si la Commission devrait exercer ses pouvoirs discrétionnaires en vertu du paragraphe 83 (1) ou refuser l'expulsion en vertu du paragraphe 83 (3).
18. Par conséquent, je suis convaincu que le membre qui présidait l'audience a commis une erreur de droit en ne tenant pas compte de toutes les circonstances comme l'exige le paragraphe 83 (1) et en ne fournissant pas les motifs établissant que le paragraphe 83 (3) ne s'appliquait pas. L'omission de traiter l'ordonnance rendue à la suite de l'audition de la requête T2, selon laquelle les locateurs ont harcelé les locataires et entravé leur jouissance raisonnable, pourrait avoir constitué un manquement grave rendant obligatoire la dispense d'expulsion.
19. En me fondant sur les assertions figurant dans la demande, je suis convaincu que l'ordonnance contient une erreur grave. Par conséquent, la demande de révision a été acceptée.
20. L'audience de révision a été ajournée avant le début de la nouvelle audience, car il n'y avait pas suffisamment de temps pour la tenir.
21. L'audience de révision s'est poursuivie le 2 mars 2026.
22. Au début de la nouvelle audience, conformément à la règle 26.15, j'ai déterminé que la seule question à trancher était celle de savoir si la Commission devait accorder ou refuser la dispense d'expulsion en application de l'article 83 de la Loi.
23. La locataire Courtney Haines a témoigné. Elle a mentionné les requêtes T2 et T6 pour établir qu'il a été déterminé que les locateurs avaient violé les articles 30 et 31 de la Loi. Notamment, il a été déterminé aux paragraphes 10 à 15 de l'ordonnance relative à la requête T2 que les locateurs ont harcelé les locataires et que ce harcèlement a entravé la jouissance raisonnable du logement locatif par les locataires.
24. Selon la locataire, le premier avis N12 a été signifié environ 41 jours après que les locataires ont déposé la requête T6 et la requête T2 a été déposée quatre mois après la requête T6. Les multiples avis N12 et la requête traitée aujourd'hui ont suivi.
25. Elle a dit que les locateurs ont envoyé un agent immobilier chez elle pour faire évaluer la propriété en mars et en avril 2023 et qu'ils avaient toujours maintenu leur intention de rénover et de vendre le logement locatif jusqu'à au moins 54 jours après la signification du premier avis N12.

26. Elle a témoigné que ces éléments indiquent que les locateurs ont gravement manqué à la Loi et que, compte tenu des circonstances entourant les dates de signification des avis N12, ils montrent qu'ils harcelaient les locataires.
27. Contre-interrogée, la locataire a confirmé que les réparations ordonnées par la Commission par suite de la requête T6 ont été exécutées. Elle a aussi confirmé avoir pris une diminution de loyer d'un mois, comme le permettait l'ordonnance, parce que les réparations n'ont pas été achevées dans les délais imposés par la Commission. Elle a ajouté estimer que les réparations n'étaient pas adéquates, mais ne pas avoir d'autre préoccupation quant à ces problèmes d'entretien.
28. Au cours du contre-interrogatoire, la locataire a également confirmé ne plus parler aux locateurs, sauf en cas de nécessité. Ils ont de meilleures communications qui sont respectueuses comme elles doivent l'être entre des humains.
29. Le locateur Nlandu Ndombasi a témoigné. Il a admis que l'ordonnance ne mentionne pas l'ordonnance relative à la requête T2, notamment au paragraphe 12 de l'ordonnance antérieure.
30. Il a témoigné que l'ordonnance relative à la requête T6 était prise en compte aux paragraphes 18 et 23, où le membre qui a présidé l'audience concluait que les avis N12 n'ont pas été signifiés en guise de représailles pour la requête T6.
31. Le locateur a témoigné au sujet des difficultés financières du couple. Ils vivaient ces difficultés qui ont commencé pendant la pandémie de COVID. Ils ont vendu un logement locatif après le départ de leur locataire et le produit net de la vente s'élevait à environ 60 000 \$. La conjointe a été mise à pied pendant la COVID. Ils avaient trois voitures et ont décidé de vendre ou d'échanger pour réduire leurs dépenses.
32. Le locateur a mentionné ses observations figurant dans DOC-049321. À partir de la page 19, elles indiquent que le 19 mars 2020, les locateurs ont demandé à leur prêteur de sauter des paiements. À partir de la page 30, elles indiquent qu'ils renégociaient leur hypothèque grevant le bien locatif. Aucun élément de preuve n'a été présenté, mais le locateur a témoigné que le renouvellement hypothécaire a été refusé.
33. Il a fait référence à la page 37 pour faire valoir que le loyer ne suffit pas à couvrir l'hypothèque et d'autres dépenses.
34. Il a fait référence à la page 40 concernant l'offre d'achat visant le bien locatif que les locataires ont présentée, mais que les locateurs ont refusée. Il a mentionné le temps qu'il leur faudra pour bâtir leur entreprise et leur domicile en Afrique afin d'expliquer pourquoi ils ne vendent pas pour le moment et pour au moins deux ou trois autres années.
35. Il a aussi témoigné qu'ils ont décidé de vendre leur résidence principale en vue de s'installer de nouveau dans le bien locatif. Selon lui, elle a été vendue en 2023. Il a dit qu'elle était annoncée à 800 000 \$ et s'est vendue à un prix supérieur, soit 960 000 \$. Il a indiqué qu'ils ont fixé un prix inférieur pour la propriété afin d'encourager les offres multiples. Il a ajouté que le produit net de la vente était de seulement 110 000 \$.

36. Le locateur a témoigné que les deux propriétaires ont l'intention d'exécuter eux-mêmes des travaux de rénovation dans le logement locatif et, ensuite, lorsque les travaux seront achevés après trois ou quatre ans, de vendre la propriété. Il a indiqué qu'ils prévoient seulement remplacer les tapis et le revêtement de plancher du rez-de-chaussée.
37. Il a dit qu'ils habitent un logement locatif de deux chambres à coucher avec un de leurs enfants et que s'ils obtiennent la possession du logement locatif, leurs deux autres enfants reviendront s'installer chez eux pour contribuer aux paiements hypothécaires et aux dépenses.
38. Le locateur a aussi témoigné qu'il se rend souvent en Afrique et que le logement sera leur domicile au Canada.
39. La conjointe du locateur a témoigné ne pas aller en Afrique et avoir l'intention de demeurer au Canada et d'occuper le logement locatif.
40. La locataire a dit en terminant qu'il y a des incohérences quant à la personne qui emménagerait dans le logement locatif selon les divers avis N12 qui variaient. Elle a aussi indiqué que la situation financière des locateurs peut découler de mauvaises décisions financières et qu'il serait injuste d'expulser les locataires pour cette raison. Elle a ajouté que leur loyer est inférieur à celui du marché et qu'à son avis, la seule raison pour laquelle les locateurs veulent la possession de la propriété est qu'ils veulent la vendre.
41. Le locateur a fait valoir en terminant que le logement est la maison de retraite du couple, qu'ils l'avaient déjà habité et gardaient des souvenirs de cette époque. Il a ajouté que même s'il se rend en Afrique, ses enfants demeureront au Canada.

Analyse

42. Je n'ai pas trouvé le locateur fiable quant à ses difficultés financières. Je ne doute pas que les locateurs n'aient pas un bon revenu pour le moment, mais il a dit qu'ils ont acheté leur résidence principale en 2017 pour environ 650 000 \$ et l'ont vendue en 2023 pour 960 000 \$. Il n'est donc pas plausible d'indiquer que le produit de la vente s'élevait à seulement 110 000 \$. En outre, il n'est pas plausible qu'ils aient annoncé la propriété à un prix inférieur au montant à rembourser sur l'hypothèque grevant la propriété.
43. Je suis informé de la situation des locateurs, de leurs conditions de logement et de leurs difficultés financières apparentes. Il se peut que le revenu locatif ne couvre pas les frais d'exploitation de leur entreprise de location, mais ce n'est pas la faute des locataires.
44. Dans son ordonnance LTB-L-037774-23 rendue le 1^{er} avril 2025, la Commission a jugé que les locateurs ont effectivement harcelé les locataires. La question posée par la requête actuelle est de savoir si la Commission devrait rejeter la requête parce que ces actes sont « graves ».

Manquement grave

45. L'alinéa 83 (3) a) précise que la Commission doit refuser l'expulsion si le locateur a gravement manqué à ses obligations.

46. La Loi ne définit pas « manquement grave ». Son alinéa 83 (3) a) vise à empêcher le locateur d'utiliser l'expulsion du locataire comme moyen de contourner les obligations que la Loi lui impose.

47. L'article 22 de la Loi prévoit que le locateur ne doit pas entraver la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire :

Le locateur ne doit pas, pendant que le locataire occupe le logement locatif et avant la date d'exécution d'une ordonnance d'expulsion à son égard, entraver de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage.

48. L'article 23 interdit au locateur de harceler le locataire :

Le locateur ne doit pas harceler, gêner, contraindre, menacer ni importuner le locataire.

49. Il a été déterminé que les locateurs ont harcelé les locataires et ont entravé leur jouissance raisonnable. À mon avis, ils l'ont fait pour contraindre les locataires à déménager ou à abandonner leur location au lieu de poursuivre ce combat pour exercer leurs droits.

50. Je constate que la requête T2 a été déposée en 2023 et que cette seconde requête L2 fondée sur un avis de résiliation N12 a été déposée en 2024. En fin de compte, la première requête a été rejetée. Voir le paragraphe 14 de l'ordonnance relative à la requête T2.

51. Je suis d'accord avec la décision antérieure que l'issue de la requête T6 où les locataires ont obtenu des résultats mitigés que les manquements en matière d'entretien ne constituent pas un manquement grave. Ils ont été réglés et ne sont plus litigieux, même si les locateurs ont fait trainer les choses avant de régler les problèmes d'entretien.

52. Je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les actes répétés des locateurs visant à harceler les locataires en signifiant plusieurs avis de résiliation sans déposer de requête à la Commission constituent un manquement grave aux articles 22 et 23 de la Loi. Leur conduite dans son ensemble, telle qu'elle est traitée dans l'ordonnance relative à l'ordonnance T2, la gravité des manquements et l'effet sur les locataires dont témoigne l'indemnité financière accordée sont tels qu'il serait exact de dire que globalement, les locateurs ont gravement manqué aux obligations que la Loi leur attribue.

53. Les locataires sont laissés dans l'incertitude constante quant à leur location et n'ont aucun contrôle sur le moment où les locateurs pourraient déposer une requête en expulsion à la Commission ni sur leur décision de le faire ou non. La perte du domicile locatif est la mesure la plus sévère que la Commission puisse accorder à un locateur et, dans cette affaire, il s'agirait d'une expulsion injustifiée, fondée uniquement sur l'intention sincère des locateurs d'occuper le logement locatif pendant au moins un an.

54. Au paragraphe 10 de son arrêt *White v. Upper Thames River Conservation Authority*, 2022 ONCA, la Cour d'appel de l'Ontario a indiqué que la Loi est un texte législatif réparateur visant à atténuer le déséquilibre de pouvoir entre les locateurs et les locataires. À mon avis, les locataires abusent de leur position de pouvoir en harcelant les locataires et en entravant leur jouissance raisonnable avec ces menaces d'expulsion constantes.
55. La Commission ne peut pas fermer les yeux sur le comportement des locateurs qui harcèlent les locataires ou entravent leur jouissance raisonnable, en particulier un comportement grave, et accorder l'expulsion.
56. Par conséquent, compte tenu de toutes les circonstances existantes, je dois accorder une dispense d'expulsion obligatoire parce que je suis convaincu que les locateurs manquent gravement aux obligations que la Loi leur attribue, notamment celles de ne pas harceler les locataires et de ne pas entraver par ailleurs leur jouissance raisonnable, conformément aux articles 22 et 23 de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-049321-24 rendue le 25 octobre 2025 est acceptée.
2. L'ordonnance LTB-L-049321-24 rendue le 25 octobre 2025 est modifiée comme suit.
3. La requête des locateurs est rejetée.

20 mars 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.