



**Ordonnance rendue en vertu du paragraphe 77 (8) de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : *Sachar c. Barbe*, 2026 ONLTB 23029

Date : 2026-03-27

Numéro de dossier : LTB-L-101508-25-SA

Dans l'affaire du logement : 3873 STRANDHERD DRIVE
NEPEAN (ONTARIO) K2J 0K3

Entre : Harsh Prateek S Sachar Locateur

Et

Wade Barbe Locataire

Harsh Prateek S Sachar (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Wade Barbe (le « locataire ») parce qu'il a conclu une convention de résiliation de la location.

La requête du locateur a été réglée par l'ordonnance LTB-L-101508-25 rendue le 5 janvier 2026. Cette ordonnance a été rendue sans audience.

Le locataire a déposé une motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-101508-25.

La motion a été entendue par vidéoconférence le 13 mars 2026.

Le locateur, ses représentants juridiques, David Olevson et Andrea Geddes, et le locataire étaient présents à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur et le locataire ont conclu une convention de résiliation de la location le 31 décembre 2025.
2. Le locataire a témoigné qu'il n'était pas sain d'esprit lorsqu'il a conclu la convention de résiliation de la location. Il a dit avoir une toxicomanie lourde et des troubles mentaux. Il a ajouté avoir une dépendance depuis de nombreuses années.
3. Le locataire a mentionné deux (2) lettres de ses médecins traitants concernant son état de santé; voir DOC-7531795 et DOC-7531808.

4. Il a indiqué qu'il entrerait très bientôt dans une résidence de réadaptation située hors de la ville pour environ neuf mois.
5. Contre-interrogé, le locataire a convenu avoir signé la convention de résiliation et en avoir négocié les conditions avec le locateur. Toutefois, il a soutenu qu'il n'était pas sain d'esprit à l'époque.
6. Il a aussi admis que ses efforts pour trouver une nouvelle location ont échoué et qu'il ne paie pas son loyer légal depuis au moins novembre 2025. En outre, il n'a pas remboursé les fonds avancés par le locateur aux termes de la convention de résiliation.
7. Il a également convenu que le locateur a reporté la date de résiliation au 31 janvier 2026.
8. Pendant le contre-interrogatoire, il a ajouté ne jamais avoir informé le locateur de sa toxicomanie ni de son état mental parce qu'il avait peur de ce que le locateur pourrait faire, car ce dernier avait dit être agent de police.
9. Chelley Daigneau, témoin du locataire, a témoigné. Elle est son ex-conjointe et la mère de ses deux (2) enfants. Ils n'habitent plus ensemble depuis six (6) ans.
10. Elle a dit voir son ex-conjoint tous les jours. Elle a indiqué que la santé mentale du locataire a décliné au cours des sept (7) dernières années en raison d'actes des locateurs précédent et actuel. Par conséquent, elle leur attribue la toxicomanie accrue du locataire. Elle a ajouté que le locataire débite du charabia lorsqu'il consomme. Elle a cru qu'il avait perdu la tête quand elle a entendu parler de la convention de résiliation du bail.
11. Contre-interrogée, elle a dit louer elle-même une chambre. Elle ne savait pas ce qu'il arriverait aux enfants s'ils étaient expulsés. Elle a indiqué que si le bail n'est pas résilié, la famille prévoit qu'elle emménagera dans le logement locatif et assumera la responsabilité de payer le loyer légal et l'arriéré pendant que le locataire s'absentera pour recevoir son traitement de réadaptation.
12. Contre-interrogée, elle a dit avoir été informée de la convention par un de ses enfants, qui paniquait parce que le shérif les expulsait.
13. Le locateur a témoigné. Il a acheté la propriété locative en décembre 2024. Il n'était pas au courant de la toxicomanie du locataire. Il a dit que les communications avec lui avaient été claires et franches.
14. Contre-interrogé, il a dit être sans emploi présentement et avoir été agent de police.
15. Il a convenu avoir signifié plusieurs avis de résiliation N12 au locataire et avoir retiré les requêtes présentées à la Commission.
16. Contre-interrogé, le locateur a répondu de façon évasive lorsqu'on lui a demandé s'il avait communiqué des renseignements sur la location à Chelley Daigneau. Il a refusé d'admettre avoir répondu à des courriels de M^{me} Daigneau et a souligné qu'il n'était pas censé communiquer avec elle. Les courriels avaient été montrés au locateur à l'écran.
17. Pour conclure, le locateur a dit que l'audience soulevait des questions liées au droit contractuel devant les autorités quasi judiciaires. Les parties ont conclu une entente

prévoyant de l'argent en échange des clés et le locataire a demandé de recevoir l'argent plus tôt.

18. Il a soutenu n'avoir été informé de l'état de santé mentale du locataire que dans le cadre de l'audience.
19. Selon lui, la Commission enverrait un mauvais message aux locataires en général si elle acceptait la motion en annulation parce que le locataire a accepté des fonds, mais n'a pas déménagé et n'a pas remis les fonds au locateur.
20. Il a soutenu qu'aucun fondement juridique ne permettait d'entraver les droits contractuels. Il a affirmé que les parties ont un contrat légalement exécutoire et que son annulation jetterait le discrédit sur le droit contractuel et créerait des problèmes considérables. Il a fait valoir que le locataire n'a pas présenté de preuve suffisante pour annuler le droit contractuel standard applicable aux parties.
21. Il a indiqué que dans l'alternative, si la Commission accepte la motion en annulation, elle devrait ordonner la remise des fonds avancés et le paiement de l'arriéré de loyer avant d'envisager d'annuler l'ordonnance d'expulsion.
22. Le locateur a confirmé n'avoir aucune décision faisant jurisprudence à invoquer devant la Commission. Il était d'avis que cela revenait au locataire, puisqu'il s'agissait de sa requête.
23. À la question de savoir s'il avait au moins examiné la jurisprudence pertinente qui lie la Commission, il a répondu ne pas l'avoir fait.

Analyse

24. À mon avis, si un représentant juridique n'a pas examiné la jurisprudence, il n'est pas prêt à offrir une réponse atteignant le niveau requis à une motion en annulation. Il se place ensuite dans la position fâcheuse de devoir plaider des erreurs de droit si ses propositions juridiques sont acceptées. En voilà un exemple. S'il a l'intention de faire valoir que la jurisprudence est erronée, il devrait être prêt à le prouver.
25. Le paragraphe 77 (8) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») exige que la Commission applique le critère suivant lorsqu'elle statue sur la motion du locataire visant à faire annuler une ordonnance d'expulsion :

(8) Si l'intimé présente une motion en vertu du paragraphe (6), la Commission rend l'une ou l'autre des ordonnances suivantes après avoir tenu une audience :

(...)

b) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (4), si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation ne constituerait pas une injustice;

26. Le libellé de l'article 202 de la Loi exige expressément que la Commission établisse « 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 (...) » lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête.

(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.

27. Il est bien établi que la Loi est un texte législatif réparateur dont la Cour divisionnaire et la Cour d'appel de l'Ontario ont déterminé l'objectif de protection du locataire. La Cour d'appel, au paragraphe 25 de son arrêt *Smith v. Youthlink Youth Services*, 2022 ONCA 313 (CanLII), a confirmé une de ses décisions antérieures selon laquelle la Loi vise à corriger le déséquilibre de pouvoir et affranchit les baux des principes du droit contractuel ordinaire.

[Traduction non officielle] [25] Comment faut-il comprendre l'al. 5 k) dans le contexte de la Loi? Pour commencer, la Loi est un « texte législatif réparateur visant à corriger le déséquilibre de pouvoir entre les locateurs et les locataires. Elle affranchit les baux des principes du droit contractuel ordinaire qui s'appliqueraient par ailleurs et confère aux locataires des droits étendus d'origine législative » (*White v. Upper Thames River Conservation Authority*, 2022 ONCA 146, par. 10). Toutefois, cet objectif réparateur s'applique uniquement dans le cadre d'une relation locateur-locataire, et l'art. 5 établit clairement qu'il ne faut pas traiter toutes les situations où un logement est fourni comme des relations locateur-locataire. (Nous soulignons.)

28. Dans son arrêt faisant jurisprudence *Pinto v. Regan and White v. Regan*, 2021 ONSC 5502 (*Pinto*), la Cour divisionnaire statue que le locataire a le fardeau de convaincre la Commission, eu égard à toutes les circonstances, qu'il ne serait pas injuste d'annuler l'ordonnance.

[Traduction non officielle] [27] L'alinéa 77 (8) b) ne précise pas la partie qui a le fardeau de prouver le caractère juste ou injuste de la motion en annulation de l'ordonnance d'expulsion. Il ne prévoit pas non plus qu'une partie doit convaincre la Commission qu'il ne faut pas ordonner l'annulation de l'ordonnance si cela serait injuste, car le fardeau reviendrait alors à l'intimé dans les deux cas. En utilisant la double négation, le législateur a attribué au locataire le fardeau de convaincre la Commission, eu égard à toutes les circonstances, qu'il ne serait pas injuste de rendre l'ordonnance demandée.

[Traduction non officielle] [28] Le membre avait le devoir positif, en application de l'al. 77 (8) b), d'accorder l'ordonnance relative à chaque motion s'il était convaincu qu'il ne serait pas injuste de la rendre. Pour déterminer que le fait de rendre l'ordonnance ne constituerait pas une injustice, la Commission devait la rendre « eu égard à toutes les circonstances ». Selon mon interprétation de l'expression générale « eu égard à toutes les circonstances », il s'agit de la matrice factuelle qui établit le contexte où le différend opposant les parties est survenu, dans son sens le plus large. Cette exigence confirme la nature réparatrice de la Loi et son objectif de protection des droits des locataires (*Musse*, par. 53 et 58; *Honsberger v. Grant Lake Forest Resources Ltd.*, 2019 ONCA 44, 431 D.L.R. (4^e) 1, par. 19).

(Nous soulignons.)

29. Remarque : dans cette affaire, rien ne prouvait que les parties ont obtenu des conseils juridiques indépendants avant de conclure la convention. Je le mentionne parce que les deux parties ont déjà eu recours à une représentation juridique dans des instances antérieures de la Commission. Des conseils juridiques éclairés pourraient prévenir les différends de ce genre.
30. Comme je l'indique ci-dessus, le locateur a répondu de façon évasive à la question de savoir s'il a communiqué avec l'ex-conjointe du locataire, qui n'est nommée ni comme locataire ni comme occupante. Par conséquent, je ne trouve pas son témoignage particulièrement crédible.
31. Je conclus que le locateur a vraisemblablement rappelé au locataire qu'il était ou avait été agent de police, ce qui a eu pour effet d'intimider le locataire au point où celui-ci a craint d'admettre son problème de toxicomanie et de se faire arrêter ou poursuivre en justice. À mon avis, la crainte d'une personne de perdre son domicile ou la garde de ses enfants est un motif puissant de dissimulation d'un problème de toxicomanie ou de tout autre trouble médical pouvant constituer un handicap.
32. Selon moi, il est également bien établi que la [Commission ontarienne des droits de la personne](#) a conclu que la toxicomanie se range parmi les formes de dépendance aux intoxicants, laquelle a été reconnue comme une forme de handicap.
33. Le locataire a admis au cours de cette instance, et son ex-conjointe a exprimé son accord, qu'il a un problème de toxicomanie de longue date. Même s'il n'a pas fourni de preuve documentaire d'un plan de traitement, il est incontesté et j'accepte qu'il prend des mesures pour surmonter sa toxicomanie en s'inscrivant à un programme de traitement de réadaptation.
34. En outre, il est bien établi qu'un handicap commande des mesures d'adaptation jusqu'au seuil du préjudice injustifié. Le locateur n'était peut-être pas au courant du handicap du locataire auparavant, mais il l'est désormais et devrait être disposé à collaborer avec lui relativement à des mesures d'adaptation. À mon avis, le maintien de la location ne constituerait pas un préjudice injustifié. Le locateur conserve tous les droits d'un locateur, y compris celui de déposer s'il le souhaite une requête en paiement de l'arriéré de loyer.

35. Enfin, je souligne les commentaires de la Cour d'appel concernant les conventions de bail qui sont soustraites aux principes du droit contractuel ordinaire. Je ne peux pas accepter les arguments du locateur voulant que le contraire soit vrai.
36. Il me paraît évident que le locateur tentait depuis l'achat de la propriété d'expulser le locataire. Celui-ci a déjà exercé son droit à une audience concernant les avis de résiliation N12 qui ont été retirés subséquemment. Par conséquent, on imagine difficilement qu'il ait eu soudainement l'intention de résilier sa location, n'eût été de l'intimidation du locateur. J'ajouterais seulement qu'à mon avis, si l'on offrait une grosse somme d'argent à une personne toxicomane, elle ne verrait probablement que les symboles de dollar et ne pourrait pas comprendre les conséquences de la résiliation de son bail.
37. À mon avis, un locateur qui prévoit négocier une convention prévoyant de l'argent en échange des clés devrait remettre un avis de résiliation valide pour que le locataire puisse exercer ses droits prévus par la Loi. Il n'y a rien d'injuste dans le fait d'exiger que le locateur fasse cela, car il peut ensuite négocier de bonne foi une convention de résiliation de la location. En négociant simplement la résiliation, il peut effectivement retirer au locataire son droit de déposer subséquemment une requête alléguant qu'on l'expulse de mauvaise foi.
38. La question est maintenant de savoir si le locateur a exercé une contrainte sur le locataire à la signature de la convention de résiliation. Dans son arrêt *Taber v. Paris Boutique & Bridal Inc. (Paris Boutique)*, 2010 ONCA 157 (CanLII), la Cour d'appel énonce le critère déterminant la contrainte.
- [Traduction non officielle] Toutefois, toute pression, notamment économique, ne constitue pas une contrainte suffisante pour entraîner ces conséquences juridiques. Elle doit comporter deux éléments : le droit doit la considérer comme illégitime et elle doit être exercée à un point tel qu'elle équivaut à « une coercition exercée sur la volonté » de la partie qui invoque le concept. Voir *Stott v. Merit Investment Corp.*, 1988 CanLII 192 (ON CA), 63 O.R. (2^e) 545 (Ont. C.A.), par. 89.
39. J'ai déjà conclu que le locateur a intimidé le locataire, d'abord en signifiant des avis de résiliation non fondés sur une faute et en les retirant auprès de la Commission, et en laissant entendre qu'il était ou avait été agent de police. Cela a eu un effet glaçant sur le locataire, qui craignait de lui mentionner ses problèmes de toxicomanie et de subir d'autres représailles. Par conséquent, je suis convaincu que le locateur a vraisemblablement pu profiter injustement de cette personne handicapée et la pousser indument à signer la convention de résiliation du bail.
40. Après avoir tenu compte de toutes les circonstances, je conclus qu'il ne serait pas injuste d'annuler l'ordonnance LTB-L-101508-25.
41. Je ne me prononce pas sur les arriérés de loyer, car cette question n'a pas été soumise à la Commission dans le cadre de la présente demande.
42. Je refuse d'ordonner au locataire de rembourser les sommes qu'il a perçues.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-101508-25 rendue le 5 janvier 2026 est acceptée.
2. L'ordonnance LTB-L-101508-25 rendue le 5 janvier 2026 est annulée et ne doit pas être exécutée.

27 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.