



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*

Numéro de dossier : LTB-L-012294-25-SA-RV2

Dans l'affaire du logement : 291 PRESLAND ROAD, APP. 1
OTTAWA (ONTARIO) K1K 2B6

Entre : Hui Lyu Locateur

Et

Martin Leger Locataire

Ordonnance de révision

Hui Lyu (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Martin Leger (le « locataire ») au motif que le locataire lui a remis un avis de résiliation de la location (LTB-L-012294-25, la « requête L3 »).

La requête L3 a été examinée sans qu'une audience soit tenue et a été réglée par l'ordonnance LTB-L-012294-25 rendue le 18 février 2025.

Le 4 mars 2025, le locataire a déposé une motion visant à annuler l'ordonnance LTB-L-012294-25 rendue le 18 février 2025 (la « motion »).

La motion a été entendue le 24 juillet 2025 et réglée par l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA rendue le 5 août 2025.

Le 14 août 2025, le locataire a demandé la révision de l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA rendue le 5 août 2025 (la « première demande de révision »).

Suite à l'ordonnance provisoire LTB-L-012294-25-SA-RV-IN2 rendue le 19 novembre 2025, la première demande de révision a été acceptée et une nouvelle audience sur la motion a été ordonnée¹.

La motion a été entendue à nouveau par vidéoconférence le 30 janvier 2026 et le 6 février 2026, et elle a été réglée par l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026.

Le 18 mars 2026, le locataire a demandé la révision de l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 (la « deuxième demande de révision »).

¹ Règle 26.16 des Règles de procédure de la Commission.

Un examen préliminaire de la deuxième demande de révision a été effectué sans audience. Pour traiter cette demande, j'ai examiné les documents versés au dossier de la Commission ainsi que l'enregistrement audio de l'audience.

La Commission détermine ce qui suit:

1. Selon les dossiers de la Commission, le locataire, le locateur et son représentant juridique, Yan Li, étaient présents à la nouvelle audition de la motion le 30 janvier et le 6 février 2026.
2. Dans sa deuxième demande de révision, le locataire soutient que l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 contient une erreur grave parce que le fondement juridique approprié de la résiliation de la location n'a pas été examiné adéquatement.
3. L'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026, dont le locataire demande la révision, était conforme à l'entente qu'il a conclue avec le locateur à l'audience du 6 février 2026.
4. Le locataire, bien qu'imprécis, prétend avoir été trompé quant à l'utilisation des avis de résiliation échangés par les parties avant les audiences.
5. Après avoir écouté l'enregistrement de l'audience, je constate que le locataire était présent le 6 février 2026 (jour où l'entente a été ratifiée) et a bien communiqué avec le membre présidant l'audience au sujet de son acceptation des conditions telles qu'elles sont énoncées dans l'ordonnance. Il a aussi confirmé verbalement comprendre les conditions qu'il acceptait.
6. Le membre présidant l'audience a décrit les conditions acceptées et s'est assuré qu'elles étaient comprises tant par le locataire que par le locateur. Je ne suis donc pas convaincu que le locataire ait conclu l'entente par suite d'une erreur ordinaire, d'assertions fausses, d'une fraude, de l'exercice d'une contrainte ou d'un autre motif qui invaliderait un contrat ou une entente², et je ne conclus pas non plus que le locataire n'a pas pu raisonnablement participer à l'instance.
7. Quant à l'erreur grave alléguée, la deuxième demande de révision n'explique pas où le membre présidant l'audience aurait erré dans l'ordonnance. Celle-ci reprend fidèlement les conditions que les parties ont acceptées à l'audience. De fait, le locataire ne conteste pas, dans la deuxième demande de révision, qu'il a accepté de quitter le logement locatif au plus tard le 31 mars 2026.
8. Il semble que la raison principale pour laquelle le locataire demande la révision de l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 soit qu'il souhaite contester l'intention sincère du locateur d'emménager dans le logement locatif pour l'habiter lui-même. Cela ne constituerait pas une utilisation appropriée du processus de

² *Chitel v. Rothbart*, 1987 CarswellOnt 429, paragraphe 16.

révision de la Commission, et la demande du locataire ne vise pas non plus à obtenir plus de temps pour déménager (par analogie, voir *So v. Canadian Mental Health Association, Toronto Branch*, 2024 ONSC 3371).

9. De fait, la Cour divisionnaire a écrit que [traduction non officielle] « les parties ne devraient pas pouvoir réviser les ordonnances [de la Commission] rendues sur consentement. L'efficacité du règlement des affaires traitées par la Commission sera grandement diminuée si les parties peuvent continuellement demander le traitement de questions qu'elles ont déjà accepté de régler »³.
10. En outre, la Cour divisionnaire a aussi mentionné que [traduction non officielle] « la politique des tribunaux consiste à favoriser les règlements. Il ne faut exercer que rarement le pouvoir de refuser de faire exécuter un règlement [...] les ententes et les observations conjointes sont sérieuses et il ne devrait pas être facile de les annuler. Permettre aux parties de présenter subséquemment des demandes sur le même sujet ou leur permettre de changer d'avis après avoir conclu une entente causerait un gaspillage inutile dans nos tribunaux administratifs et judiciaires. Personne, même en présence d'une ordonnance, ne se fierait en toute confiance à ce qui a été convenu. Ce ne serait pas un résultat juste. »⁴ [Nous soulignons.]
11. En me fondant sur les assertions figurant dans la deuxième demande de révision, je ne suis pas convaincu que l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 contienne une erreur grave ou qu'une telle erreur soit survenue au cours de l'instance, et que le locataire n'ait pas pu raisonnablement participer à l'instance.
12. Par conséquent, la demande du locataire visant la révision de l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 est rejetée.
2. L'ordonnance LTB-L-012294-25-SA-RV rendue le 24 février 2026 est confirmée et demeure inchangée.

Le 27 mars 2026

Date de l'ordonnance

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

Alexandre Traboulsi

Membre, Commission de la location immobilière

³ *Trust Construction Corporation v. McKie*, 2017 ONSC 4702, paragraphe 6.

⁴ *Gent v. IMH Pool III LP*, 2017 ONSC 7230, paragraphes 21 et 22.

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