



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-075945-25-RV

Dans l'affaire du logement : 392, RUE HIGGINSON
HAWKESBURY (ONTARIO) K6A 3W7

Entre : Denis Bertrand Locateur

et

Andy Abbott Locataires
Patricia Fortin

Ordonnance de révision

Denis Bertrand (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Andy Abbott et Patricia Fortin (les « locataires ») parce que :

- le locateur veut, 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-075945-25 rendue le 17 février 2026.

Le 18 mars 2026, les locataires ont demandé la révision de l'ordonnance ainsi que sa suspension jusqu'au règlement de la demande de révision du locateur.

Un examen préliminaire de la demande de révision a été effectué sans audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Les locataires soutiennent que l'ordonnance contient une erreur grave ou qu'une erreur grave est survenue au cours de l'instance en se fondant sur quatre motifs :
 1. la membre a permis au locateur de corriger sa déclaration incomplète par témoignage oral, contrairement aux exigences de l'alinéa 72 (1) a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »);
 2. dans sa requête, le locateur a indiqué qu'aucun avis de résiliation N12 n'a été signifié au cours des deux années précédentes, contrevenant ainsi au paragraphe 71.1 (3) de la Loi, car il en avait signifié un autre aux locataires l'année précédente, et la membre n'a pas tenu compte de l'affaire *Miller Estate v.*

Arguelles, 2025 ONSC 112, ni des observations des locataires selon lesquelles il fallait ajourner l'audience jusqu'au règlement définitif de l'appel dans cette même affaire devant la Cour d'appel de l'Ontario;

3. la membre a fait preuve de partialité au cours de l'audience, car elle a fourni des conseils juridiques au locateur, a consulté une personne inconnue et, contrairement aux règles de justice naturelle, n'était pas l'autrice des constatations;
 4. la membre s'est fondée sur les éléments de preuve du locateur sans traiter les incohérences internes.
2. J'ai écouté l'enregistrement du 14 janvier 2026 et examiné le dossier de requête de la Commission ainsi que l'ordonnance définitive du 17 février 2026. En me fondant sur les assertions figurant dans la demande, je ne suis pas convaincue que l'ordonnance contienne une erreur grave ou qu'une telle erreur soit survenue au cours de l'instance.

Absence de préjudice : conformité pour l'essentiel aux exigences de la loi

3. Dans les deux premiers motifs de leur demande de révision, les locataires allèguent une erreur grave commise parce que la membre n'a pas automatiquement rejeté la requête du locateur en se fondant sur la non-conformité aux exigences documentaires de la loi et a plutôt déterminé si la non-conformité avait causé un préjudice aux locataires.
4. Pour les raisons énoncées ci-dessous, je juge l'approche de la membre raisonnable et cohérente avec la Loi. En outre, la décision de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Miller Estate*, que les locataires mentionnent dans leur demande de révision, reste un précédent valide et confirme l'approche appliquée par la membre jusqu'à ce que la Cour d'appel décide le contraire. Par conséquent, je conclus que la membre n'a pas erré en refusant de rejeter la requête pour ces raisons, et la demande de révision des locataires fondée sur ces motifs est rejetée.
5. L'article 212 de la Loi prévoit qu'une formule, un avis ou un document est toujours réputé valide tant que l'erreur ne cause pas de préjudice considérable à la capacité d'une partie de participer à l'instance :

212 (1) Le fait de se conformer pour l'essentiel à la présente loi à l'égard du contenu des formules, des avis ou des documents est suffisant.

(2) Il est entendu qu'une formule, un avis ou un document dont le contenu contient une erreur demeure conforme pour l'essentiel à la présente loi tant que l'erreur n'a pas pour effet de causer un préjudice considérable à la capacité d'une partie de participer à une instance prévue par la présente loi.

6. Dans *Bennett v. Smith*, 2025 ONLTB 80835, aux par. 4-10, le président associé de la Commission a récemment traité l'historique et l'incidence de cet article en lien avec les avis de résiliation [traduction non officielle] :

4. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») impose des exigences obligatoires quant au contenu des avis de résiliation, notamment aux fins qui nous concernent, à l'article 43, où l'on interprète généralement le présent de l'indicatif comme énonçant une exigence obligatoire applicable aux formules, aux avis et aux documents :

43 (1) Si la présente loi permet au locateur ou au locataire de donner un avis de résiliation, celui-ci est rédigé selon la formule qu'approuve la Commission et :

- a) il indique le logement locatif qu'il vise;
- b) il précise la date de résiliation de la location;
- c) il est signé par la personne qui le donne ou par son représentant.

(2) Si l'avis est donné par le locateur, il expose également les motifs de la résiliation, ainsi que les détails y afférents, et informe le locataire de ce qui suit :

- a) si le locataire quitte le logement locatif conformément à l'avis, la location est résiliée à la date visée à l'alinéa (1) b);
- b) si le locataire ne quitte pas le logement locatif, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire;
- c) le locataire a le droit de contester la requête que présente le locateur, le cas échéant.

5. La Commission a souvent jugé que le défaut de respecter une de ces dispositions obligatoires constituait une lacune fatale nécessitant le rejet de la requête. Sans fouiller dans les décisions antérieures, je crois qu'on peut tenir compte des cas où la Commission a déjà rejeté des requêtes en raison de l'insuffisance de renseignements fournis en réponse à des exigences formelles, par exemple une adresse ou un tableau de loyer partiels, etc.

6. Depuis son édicition en 2006, la Loi contient ce qui est maintenant le paragraphe 212 (1) : « Le fait de se conformer pour l'essentiel à la présente loi à l'égard du contenu des formules, des avis ou des documents est suffisant. » Malgré cette disposition, la Commission a parfois insisté sur une application rigide des exigences formelles.

7. En 2024, l'Assemblée législative a ajouté le paragraphe 212 (2) de la Loi pour préciser la portée du pouvoir conféré par le paragraphe 212 (1) de juger qu'un document défectueux est conforme à la Loi pour l'essentiel :

Il est entendu qu'une formule, un avis ou un document dont le contenu contient une erreur demeure conforme pour l'essentiel à la présente loi tant que l'erreur n'a pas pour effet de causer un préjudice considérable à la capacité d'une partie de participer à une instance prévue par la présente loi.

8. La modification s'inscrit clairement dans un dialogue entre l'Assemblée législative et la Commission quant à l'application des dispositions de la Loi relatives à la conformité pour l'essentiel. Plus précisément, le libellé en langage simple de la Loi indique qu'un avis ne doit pas être réputé défectueux en raison d'une erreur de forme, sauf si elle cause un préjudice *considérable* à la capacité de participer.

9. Bien que l'utilisation du Journal des débats ne soit pas déterminante dans l'interprétation des lois, je souligne que la déclaration faite le 21 novembre 2024 par le député provincial Brian Saunderson à la deuxième lecture du projet de loi qui a entraîné l'adoption du paragraphe 212 (2) confirme cette interprétation de la disposition :

Comme l'indique l'annexe 24, nous souhaitons modifier des dispositions de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, notamment l'article 212, pour qu'en cas d'erreur dans une formule présentée, l'arbitre ait le pouvoir d'y remédier, pourvu que les parties concernées ne subissent pas de préjudice. Alors, si un locateur ou un locataire, en remplissant une formule pour obtenir une audience de la Commission de la location immobilière, commet une inexactitude ou une erreur bureaucratique, la version actuelle de cette loi prévoit que l'arbitre doit reporter l'audience et la formule corrigée doit être redéposée. La modification donnerait à l'arbitre le pouvoir de remédier à l'erreur, pourvu qu'aucune partie ne subisse de préjudice, pour qu'il puisse traiter l'affaire le même jour et à la même heure au lieu de la réintroduire et d'obliger le requérant à redéposer sa formule. [Référence omise]

10. Autrement dit, le rejet pour cause de défaut grave nuisant considérablement à la capacité d'une partie de participer à l'instance est correct. Toutefois, le rejet d'une requête fondé sur un défaut de type « je te tiens! », négligeable sur le plan de la procédure, devrait appartenir au passé.

7. Bien qu'elle ne me lie pas, j'accepte et juge convaincante l'analyse du président associé quant à l'intention de l'Assemblée législative d'éviter le rejet pour cause de non-conformité aux exigences documentaires de la loi si aucun préjudice considérable n'est causé à la capacité d'une partie de participer à l'instance.
8. Dans *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112 (autorisation d'interjeter appel accordée), la Cour divisionnaire a aussi traité l'interaction du préjudice et du défaut d'une partie de respecter une exigence documentaire de la loi. Les dispositions de la Loi en

cause dans *Miller Estate* étaient les paragraphes 71.1 (3) et (4) – dispositions que les locataires mentionnent également dans leur demande.

9. Selon les paragraphes 71.1 (3) et (4), le locateur qui dépose une requête en expulsion fondée sur un avis N12 doit indiquer s'il a donné d'autres avis N12 ou N13 au cours des deux années précédentes, à défaut de quoi la Commission ne doit pas accepter le dépôt de la requête. Les locataires auteurs de la demande que je traite et celle qui a comparu devant la Cour divisionnaire dans *Miller Estate* ont tous fait valoir qu'il faut rejeter la requête du locateur si l'on détermine qu'il ne s'est pas conformé au paragraphe 71.1 (3).

10. Dans *Miller Estate*, la Cour divisionnaire a mentionné au paragraphe 32 [traduction non officielle] :

[32] L'indication exigée fait en sorte que le locataire obtienne au moins une partie des renseignements nécessaires pour mettre en doute légitimement la bonne foi du locateur qui utilise l'avis prévu à l'art. 48. Ces renseignements pourraient permettre au locataire d'effectuer une investigation plus poussée qui révélerait que le locateur n'a pas agi de bonne foi auparavant. Ils pourraient amener la Commission à conclure que le locateur n'agit pas de bonne foi relativement à la requête qu'elle traite.

11. Je comprends du jugement de la Cour dans *Miller Estate* qu'à son avis, l'indication prévue au paragraphe 71.1 (3) est un outil et une partie de la preuve ou du motif sur lesquels on peut fonder la conclusion que le locateur n'agit pas de bonne foi. Il ne s'agit pas, contrairement à ce que les locataires soutiennent, d'une codification de la bonne foi selon laquelle l'inexactitude ou le défaut de mentionner un avis N12 antérieur – même intentionnel – amène nécessairement à conclure à l'absence de bonne foi. Il faut toujours déterminer la bonne foi en se fondant sur tous les éléments de preuve présentés à l'audience.

12. Dans leurs observations finales, les locataires mentionnent expressément que la décision *Miller Estates* n'est plus un précédent contraignant en raison de l'appel dont elle fait l'objet et que la membre ne pouvait pas se fonder sur elle. Toutefois, ils font valoir dans leur demande de révision que la membre a omis de tenir compte de la décision *Miller Estates* en tant que précédent faisant autorité pour accepter plutôt la jurisprudence de la Commission et se fonder sur elle.

13. Il est vrai que les motifs de la membre ne mentionnent pas l'affaire *Miller Estate* et qu'elle a plutôt accepté et adopté les motifs de la décision *Zuidersma v Duke*, 2022 CanLII 122598. Toutefois, le raisonnement de la décision *Zuidersma* est cohérent avec celui de la décision *Miller Estate* et l'article 212 de la Loi. En outre, la norme à utiliser pour examiner les motifs n'est pas celle de la perfection (*Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65, par. 91).

14. Dans *Zuidersma*, les locataires avaient connaissance de l'avis N12 que le locateur avait omis d'indiquer dans sa requête L2. Ian Speers, vice-président à l'époque, a donc décidé

de déterminer si un préjudice était causé aux locataires. Parce qu'il a conclu que ce n'était pas le cas, il a rejeté la demande de rejet des locataires.

15. Dans l'affaire que je traite, les locataires mentionnent avoir indiqué à l'audience qu'il fallait ajourner celle-ci jusqu'à la décision définitive de la Cour d'appel de l'Ontario dans l'appel *Miller Estate*.
16. L'enregistrement ne mentionne aucunement cette demande; je conclus donc à l'absence d'erreur grave liée à l'omission de traiter une demande qui n'a pas été présentée. De plus, je n'ai connaissance d'aucune ordonnance de suspension ou loi exigeant le report de l'instance pendant le traitement d'un appel dans une affaire non liée.
17. Compte tenu des circonstances décrites ci-dessus, je conclus que la membre n'a pas commis d'erreur grave; en fait, j'estime que sa détermination du droit applicable était non seulement non manifestement incorrecte ou déraisonnable, mais correcte.
18. En outre, contrairement aux assertions des locataires, je ne trouve pas de contradiction inhérente au paragraphe 16 des motifs de la membre quant à la raison pour laquelle l'avis N12 antérieur n'a pas été indiqué.
19. Il faut aussi lire les motifs à la lumière du dossier (*Vavilov*, aux par. 91-95). Dans l'enregistrement, le locateur a clairement témoigné ne pas avoir indiqué l'avis N12 antérieur parce qu'il l'avait oublié. Il y a eu ensuite une certaine confusion quant aux personnes qui avaient téléversé les copies des divers avis N12.
20. Dans ces circonstances, je conclus que la membre pouvait accepter le témoignage du locateur selon lequel il avait oublié d'indiquer l'avis N12 antérieur, et que cela ne constituait pas une erreur grave.
21. Je conclus également que la membre n'a pas commis d'erreur grave et qu'aucune erreur grave n'est survenue au cours de l'instance du fait que la membre a examiné la question du préjudice à l'égard du contenu de la déclaration du locateur exigée par l'alinéa 72 (1) a) de la Loi.
22. Comme je l'ai mentionné ci-dessus, la membre devait déterminer si une erreur dans le contenu de la déclaration du locateur a causé un préjudice considérable à la capacité des locataires de participer à l'instance. Étant donné l'encadrement établi par l'Assemblée législative à l'article 212, je conclus que la Commission de devrait pas rejeter automatiquement une requête en raison de l'absence de phrases ou de mots particuliers assimilée à une erreur de type « je te tiens! »
23. Puisque le locateur a témoigné à l'audience, les locataires ont eu l'occasion de le contre-interroger pleinement sur le contenu de sa déclaration. Cela comprenait la raison de l'absence des expressions « de bonne foi » et « un an » ainsi que d'autres aspects concernant son intention sincère d'occuper le logement locatif. Par conséquent, la

conclusion de la membre voulant qu'aucun préjudice considérable n'a été causé aux locataires était raisonnable et conforme à l'article 212 de la Loi.

24. En outre, il est mentionné dans un passage de l'arrêt *Sertic v Mergarten*, 2017 ONSC 263, cité par la membre, que la question posée à la Cour divisionnaire était celle de la capacité de la Commission de se fonder sur le témoignage oral du locateur pour conclure à la bonne foi en l'absence des mots « de bonne foi » dans sa déclaration déposée à l'appui de sa requête en résiliation et en expulsion. La Cour a statué que le témoignage oral du locateur suffisait, et la membre a accepté et appliqué ce même jugement.

25. Dans les circonstances décrites ci-dessus, je ne trouve aucune erreur grave dans l'ordonnance ni dans l'instance. J'estime que *Sertic v. Mergarten* s'applique, que la membre a appliqué correctement le droit et que ses conclusions n'étaient pas manifestement incorrectes ou déraisonnables.

Aucune crainte raisonnable de partialité

26. Je conclus que la membre n'a pas fourni de conseils juridiques au locateur et qu'elle n'a pas été influencée inacceptablement dans ses conclusions, ce qui serait contraire aux règles de justice naturelle.

27. Le locateur n'était pas représenté. La Commission avait donc l'obligation positive de le renseigner sur son processus d'audience (voir *Girao v. Cunningham*, 2020 ONCA 260, aux par. 149-151). Après avoir rejeté les requêtes préliminaires en rejet des locataires, la membre a offert au locateur la possibilité de déposer une autre déclaration pour traiter les questions soulevées par les locataires. Ce faisant, elle a mentionné expressément qu'elle n'allait pas lui dire quoi faire. Je conclus qu'elle s'est acquittée de son obligation de renseigner une partie non représentée et ne l'a pas fait d'une façon indiquant qu'elle agissait comme défenderesse des droits du locateur ou qu'elle descendait irrégulièrement dans l'arène.

28. En réponse aux questions du représentant des locataires sur l'identité de la personne avec qui elle a parlé pendant la pause survenue immédiatement avant qu'elle rejette les requêtes préliminaires des locataires, la membre a refusé de confirmer avec qui elle avait pu parler et si même elle avait parlé avec qui que ce soit.

29. La membre a aussi mentionné que peu importe qu'une nouvelle déclaration soit déposée ou non, l'audience allait se tenir pour les motifs énoncés ci-dessus.

30. Rien n'interdit à un arbitre de consulter des collègues et des avocats, pourvu qu'il continue à assumer seul la responsabilité de rendre la décision. Comme l'a mentionné la Cour d'appel de l'Ontario dans son arrêt *Shuttleworth v. Ontario (Safety, Licensing Appeals and Standards Tribunals)*, 2019 ONCA 518, au par. 27, l'arbitre peut consulter des collègues et des avocats et tenir compte de leur avis. Il n'est pas nécessaire qu'une loi le prévoie. Les préoccupations liées aux règles de justice naturelle ne sont soulevées

que si la capacité de l'arbitre de trancher conformément à sa propre conscience et à ses propres opinions est comprise ou restreinte indument.

31. Dans l'affaire que je traite, l'attention portée par la membre au fait que le locateur était présent, capable de témoigner et susceptible d'être contre-interrogé a été constante avant et après la pause en question. Par conséquent, même si j'accepte l'assertion non fondée des locataires voulant que la membre ait consulté quelqu'un pendant la pause, je conclus qu'on ne m'a présenté aucun élément de preuve justifiant la conclusion que l'indépendance de la membre a été compromise ou restreinte indument.
32. Il existe une forte présomption d'impartialité arbitrale et le seuil à franchir pour établir une crainte raisonnable de partialité est élevé : il faut établir une réelle probabilité de partialité (voir *R. c. S. (R.D.)*, 1997 CanLII 324 (CSC), [1997] 3 RCS 484).
33. Le fait que la membre a tranché en défaveur des locataires relativement à leurs questions préliminaires ne suffit pas à établir une crainte raisonnable de partialité (voir *Turner v. Northview Apartment Reit*, 2019 ONSC 2204, aux par. 18-20).
34. Dans les circonstances décrites ci-dessus, je conclus que la membre n'a pas agi de façon irrégulière ou non conforme à son obligation, énoncée à l'article 183 de la Loi, de procéder équitablement et rapidement.
35. À mon avis, étant donné ce qui précède, une personne raisonnable et pleinement informée des circonstances ne conclurait pas que la membre n'était pas un décideur impartial et objectif.
36. Par conséquent, je ne suis pas convaincue que les locataires aient établi une crainte raisonnable de partialité relativement à la manière dont la membre a traité cette affaire ni qu'une erreur grave soit survenue au cours de l'instance.

Établissement de la bonne foi

37. La membre a énoncé des conclusions de fait claires selon lesquelles le locateur et sa femme avaient tous deux des troubles de santé et sa femme avait de la difficulté avec les escaliers. De plus, la membre a conclu que les déclarations du locateur ne contredisaient pas la sincérité de ses intentions et qu'il était crédible.
38. La membre était la mieux placée pour évaluer la crédibilité des témoins qu'elle a entendus et je conclus qu'il y avait suffisamment d'éléments de preuve sur lesquels elle pouvait raisonnablement se fonder pour rendre sa décision.
39. La lettre du médecin a été rédigée par un tiers dans la langue seconde du locateur. Contre-interrogé sur son contenu, le locateur a immédiatement précisé que ce n'était pas lui qui avait de la difficulté avec les escaliers, mais sa femme. De fait, on peut raisonnablement interpréter un aveu de cette nature comme un aveu contre intérêt, lequel peut amener à conclure à la crédibilité du témoignage de la personne.

40. En outre, la membre n'est pas tenue de traiter chaque question ou élément de preuve en détail dans ses motifs (*Vavilov*, aux par. 91 et 93).

41. Dans les circonstances décrites ci-dessus, je conclus que l'acceptation par la membre des éléments de preuve du locateur n'était pas déraisonnable et que ni ses motifs ni l'instance ne présentent d'erreur grave.

42. La demande de révision présentée par les locataires est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-075945-25 rendue le 17 février 2026 est rejetée. L'ordonnance est confirmée et demeure inchangée.

7 mai 2026

Date de l'ordonnance

Rebecca Case

Vice-présidente, 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.