



Ordonnance rendue en vertu de l'article 69 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Référence : Marsolais c Germain, 2026 ONLTB 46388

Date : 2026-06-29

Numéro de dossier : LTB-L-012881-26

Dans l'affaire du logement : 61, RUE GOUGEON, APP. 1
Ottawa (Ont.) K1L 6W8

Entre : Sylvain Marsolais locateurs
Tristan Marsolais

et

Raymond Germain locataires
Johnatan Nadon

Sylvain Marsolais et Tristan Marsolais (les « locateurs ») ont demandé par requête une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Raymond Germain et Johnatan Nadon (les « locataires ») au motif que ces derniers n'ont pas payé le loyer qu'ils doivent.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 9 juin 2026.

Les locateurs ont comparu à l'audience.

Le locataire Raymond Germain et son représentant juridique Eric Cabana ont comparu à l'audience.

Le locataire Jonatan Nadon a comparu à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Modification de l'adresse

1. Au début de l'audience, le locateur a confirmé l'adresse du logement locatif et la requête a été modifiée en conséquence.
2. Le locateur Tristan Marsolais a confirmé son adresse postale. Il n'a pas pu expliquer pourquoi Postes Canada avait renvoyé son courrier à la Commission.

Issue de l'instance

3. À l'issue de l'audience, j'ai conclu à l'invalidité du bail signé le 7 novembre 2025. En conséquence, la requête des locateurs est rejetée.
4. Par conséquent, la location au mois qui prévalait auparavant demeure en vigueur selon les mêmes modalités et conditions.
5. Les parties ont convenu que, si le bail signé le 7 novembre 2025 était invalide, aucun arriéré de loyer n'était plus dû.
6. Le locataire Raymond Germain a proposé de s'entendre avec les locateurs pour rembourser les frais d'électricité réels engagés, dès que ces derniers lui auront fourni, par l'intermédiaire de son représentant juridique, les copies des factures d'électricité correspondantes.

Iniquité

7. Le locataire Raymond Germain a fait valoir que le bail qu'il avait signé le 7 novembre 2025 était inéquitable et a demandé à la Commission de l'annuler. (Le bail figure dans le document DOC-8052591, à partir de la page 13).
8. Il a indiqué que le nouveau bail prévoyait une augmentation de loyer de 531 \$ par mois; en contrepartie, les locateurs assumeraient les frais d'électricité ainsi que les frais de téléphone, de câble et de Wi-Fi des locataires. Le bail précisait également que les locateurs seraient responsables de l'entretien de la pelouse et du déneigement et que le locataire Raymond Germain n'aurait pas à s'en occuper.
9. Il a également confirmé ne pas contester le fait qu'il n'avait pas la capacité de signer le nouveau bail.
10. Le locateur Tristian Marsolais a témoigné. Il a déclaré que c'était Raymond Germain qui l'avait contacté au sujet de problèmes liés à l'ancien bail. Il a indiqué que Raymond Germain avait demandé que Johnatan Nadon soit ajouté au bail en tant que colocataire. Il a affirmé que, lors de la rédaction du nouveau bail, il avait proposé d'ajouter des services à fournir par les locateurs.
11. Il a déclaré que, selon son interprétation, Raymond Germain avait souhaité ajouter Johnatan Nadon en tant que colocataire sans que cette question ne lui ait jamais été posée.
12. Il a ajouté que, à la signature du nouveau bail, il n'avait aucune raison de croire que Raymond Germain souffrait de difficultés intellectuelles. Il a indiqué n'en avoir pris connaissance que par la suite, lorsqu'on lui a demandé d'annuler le nouveau bail et de revenir à l'ancien. À ce moment-là, il a demandé à obtenir des documents, mais ceux qui lui ont été fournis ne permettaient pas de se prononcer clairement sur la capacité de Raymond Germain.
13. Lors du contre-interrogatoire, il lui a été demandé s'il avait déjà parlé avec Pauline Bissonnette, qui agissait pour le compte de Raymond Germain. Il a déclaré avoir entendu

son nom, mais n'avoir eu aucun échange avec elle. Des courriels échangés en août et septembre 2025 lui ont été montrés. En réponse, il a déclaré qu'il n'avait pas compris devoir discuter des problèmes avec elle.

14. Il a indiqué avoir pensé que Pauline Bissonnette assistait Raymond Germain, celui-ci ne sachant pas manipuler les outils technologiques pour envoyer des courriels ou accéder à ses comptes bancaires pour effectuer des virements électroniques pour le paiement du loyer.
15. Il a confirmé que l'offre de prendre en charge les frais d'électricité et de payer les frais de téléphone, de câble et de Wi-Fi n'avait été faite à aucun autre locataire de l'ensemble d'habitation.
16. Il a déclaré avoir considéré que le nouveau bail profiterait à toutes les parties. Il a ajouté avoir estimé que les locataires éprouvaient des [TRADUCTION] « regrets » concernant la signature du nouveau bail, mais qu'il n'était pas disposé à l'annuler.
17. Le locateur a été interrogé au sujet d'une Requête en résiliation de la location et en expulsion du locataire – Le locataire a donné un avis de résiliation ou a consenti à résilier la location sur formulaire L3 figurant dans le document DOC-8052591 à la page 11. Le locateur a déclaré qu'il s'agissait d'une erreur, précisant qu'il avait pensé que les locataires devaient résilier leur ancien bail avant de pouvoir en conclure un nouveau. Ce document a été rédigé par le locateur Sylvain Marsolais et signé par le locataire Raymond Germain.
18. Le locateur a témoigné que Raymond Germain s'était renseigné sur le formulaire L3 mentionné ci-dessus, et qu'il lui avait indiqué qu'il était nécessaire de résilier l'ancien bail afin de pouvoir en conclure un nouveau.
19. Il a également affirmé que Raymond Germain avait demandé qui était chargé de l'entretien de la pelouse et du déneigement, et il a expliqué que les locateurs s'en occuperaient pour justifier l'augmentation de loyer.
20. Lors du contre-interrogatoire, il a indiqué avoir eu plusieurs discussions au sujet du nouveau bail avant que celui-ci ne soit rédigé et signé. Toutefois, il a également précisé qu'il n'était pas certain d'avoir évoqué les nouveaux services avant la signature du nouveau bail. La teneur de celui-ci correspondait à la proposition faite aux locataires.
21. Lors du contre-interrogatoire, il a reconnu que Raymond Germain n'avait pas demandé que Johnatan Nadon soit ajouté au bail, ni que les locateurs prennent en charge les frais d'électricité, ou encore les frais de téléphone, de câble et de WI-FI; c'est plutôt dans le nouveau bail que ces propositions ont été faites.
22. Il a confirmé que seule la facturation de l'électricité avait changé après la signature du nouveau bail. Les locateurs n'ont pas pris en charge les factures du câble, du téléphone ou d'Internet.
23. Le locataire Raymond Germain a témoigné. Il réside dans le logement locatif depuis 48 ans. Celui-ci comporte deux chambres. Raymond Germain avait un colocataire avant Johnatan Nadon. Il a signé une convention de colocation avec Johnatan Nadon (voir DOC-8052591 à partir de la page 7). Il a déclaré tirer ses revenus du programme POSPH et

d'un emploi à temps partiel, dans le cadre duquel il travaille entre trois et six heures par semaine comme plongeur.

24. Il a affirmé avoir conclu un accord particulier avec l'ancien locateur, selon lequel il s'engageait à entretenir la pelouse et à déneiger, et en contrepartie, le locateur déduisait 40 à 50 \$ par mois de son loyer. Il a indiqué que les nouveaux locataires n'avaient pas évoqué d'accord similaire.
25. Il a mentionné ne pas se souvenir d'avoir demandé aux locataires d'ajouter Johnatan Nadon dans le bail.
26. Il a déclaré ne pas se souvenir d'avoir signé le formulaire L3 ni le nouveau bail. Il a expliqué que les locataires lui avaient demandé de le signer, ce qu'il a fait. Il s'est senti contraint de signer le nouveau bail. Selon lui, on lui avait affirmé qu'il s'agissait d'une bonne affaire. Il a ajouté avoir tenté de poser des questions et s'être entendu répondre que le bail était à son avantage.
27. Des questions sur l'argent qu'il percevait de l'organisme March of Dimes (la « Marche des dix sous ») lui ont été posées. Il a indiqué ne pas se souvenir à quoi servait cet argent, mais a confirmé qu'il ne payait pas le téléphone, ni le câble ni le Wi-Fi.
28. Il a témoigné ne pas être satisfait du nouveau bail, car il n'avait pas les moyens de payer le loyer plus élevé.
29. Les locataires n'ont pas contre-interrogé le locataire.
30. Le locataire Johnatan Nadon a témoigné. Il a déclaré avoir emménagé dans le logement locatif en août 2025. Il ne pensait pas que Raymond Germain avait rédigé la convention de colocation. Il a confirmé une répartition du loyer et des frais d'électricité entre les colocataires. C'est son intervenant en soutien communautaire qui l'a informé qu'une chambre était disponible.
31. Il a déclaré que le 7 novembre 2025, les locataires s'étaient rendus à son logement locatif. Tristian Marsolais effectuait des travaux d'entretien et Sylvain Marsolais a discuté avec lui du nouveau bail, qui avait été rempli en sa présence. Son interlocuteur lui a indiqué que les locataires souhaitaient prendre en charge les frais d'électricité, de câble, de téléphone et de Wi-Fi. Il a mentionné qu'il n'avait pas eu l'occasion de poser des questions, tout s'étant déroulé trop rapidement. On lui a en effet demandé de signer le nouveau bail et il a subi des pressions pour le faire.
32. Il a indiqué qu'il n'avait pas les moyens de s'acquitter du nouveau loyer, qui le mettait dans une situation financière difficile. Sylvain Marsolais lui a demandé de signer. Il trouvait trop avantageux pour être vrai que tous ces services soient pris en charge. Il a précisé que c'était l'organisme la « Marche des dix sous » qui prenait en charge le câble, le téléphone et le Wi-Fi, et non lui-même.
33. La témoine du locataire, Grace Chartrand, a témoigné. Elle travaille à Y's Owl MacLure, une organisation qui apporte un soutien aux adultes en situation de handicap pour que ceux-ci mènent une vie autonome.

34. Elle reçoit des personnes que [Services de l'Ontario pour les personnes ayant une déficience intellectuelle](#) dirige vers elle.
35. Elle a reçu un formulaire d'aiguillage pour une intervention d'urgence, qui figure dans le document DOC-8052591, à partir de la page 25. Dans ce formulaire, il est indiqué que Raymond Germain nécessite une aide pour la gestion de son argent, de ses finances, des tâches ménagères, de la planification des repas, des courses, etc., ainsi qu'un accompagnement pour défendre ses intérêts afin de s'assurer qu'il ne soit pas dupé. Il est en outre précisé que Raymond Germain est une personne vulnérable exposée à un risque d'exploitation. Le rapport confirme également que Raymond Germain perçoit un « financement passeport » (versé par la Marche des dix sous) pour payer son accès à Internet, son téléphone et son abonnement d'autobus. L'évaluation jointe au formulaire indique que Raymond Germain présente une déficience intellectuelle.
36. Elle a précisé que les deux locataires sont des usagers de Y's Owl Maclure. Elle a indiqué s'efforcer de rencontrer Raymond Germain toutes les deux semaines. C'est elle qui a présenté les locataires l'un à l'autre; elle a pensé qu'ils pourraient bien s'entendre.
37. Elle a déclaré avoir rédigé la convention de colocation avec Raymond Germain et que ce sont les locataires qui en ont défini les modalités.
38. Elle a indiqué que Raymond Germain n'avait pas mentionné l'ajout de Johnatan Nadon en tant que locataire dans le bail.
39. Elle a ajouté ne pas penser que Raymond Germain comprend les termes du bail qu'il a signé, étant donné le nombre d'explications nécessaires pour lui faire comprendre les dispositions rédigées; par conséquent, selon elle, Raymond Germain n'a pas saisi la teneur du nouveau bail.
40. Les locateurs ont contre-interrogé la témoin sur ses qualifications en tant qu'analyste ou experte en graphologie. Cet élément n'était pas pertinent au regard de l'instance et je n'y ai accordé aucune importance.

Observations finales

41. Le locataire a renvoyé la Commission à l'arrêt de la Cour suprême du Canada *Uber Technologies Inc. c. Heller*, 2020 CSC 16, [2020] 2 R.C.S. 118 (« Uber ») concernant l'applicabilité de la doctrine de l'iniquité (par. 62 à 79).
42. Concernant l'iniquité, le locataire a également renvoyé à une décision de la Commission, *TET-88074-18 (Re)*, 2018 CanLII 113147 (ON LTB), aux paragraphes 30 et 34, bien que celle-ci ne me lie pas.
43. En renvoyant à ces décisions, le locataire a fait valoir que la Commission devait intervenir pour annuler le bail. Il existe un déséquilibre dans le pouvoir de négociation; il s'agit d'un accord défavorable aux locataires. Les locataires ne tirent aucun avantage du téléphone, du câble et du Wi-Fi, car ils ne payaient déjà pas pour ces services. Les obligations d'entretien de la pelouse et de déneigement ont toujours incombé aux locateurs. Ces derniers ne souhaitent pas rémunérer le locataire et le locataire ne souhaitait plus effectuer ces travaux.

44. Il a fait valoir que les frais d'électricité n'étaient que d'environ 100 \$ par mois lorsque les locataires s'en acquittaient, et que l'augmentation de 531 \$ ne correspondait pas à de nouveaux services.
45. En ce qui concerne Johnatan Nadon, les locateurs en ont fait un colocataire assumant une responsabilité conjointe. Johnatan Nadon ne l'a pas demandé et n'a rien reçu en échange.
46. Les locateurs ont renvoyé la Commission aux décisions *SOT-58217-15-RV (Re)*, 2015 CanLII 111072 (ON LTB) et *EAL-73899-18-SA-RV (Re)*, 2018 CanLII 88414 (ON LTB), bien qu'elles ne me lient pas. Ces décisions portent sur la capacité ou l'incapacité d'un locataire. La question de la capacité n'étant pas en litige, je n'en ai pas tenu compte.
47. Les locateurs ont fait valoir qu'ils n'avaient aucune mauvaise intention lorsqu'ils ont proposé le nouveau bail. Les parties ont consenti et signé le nouveau bail, même si les locataires ont choisi de ne pas solliciter d'avis juridique. Ils ont fait valoir que la convention n'était pas manifestement injuste et qu'ils ont le droit de la voir respectée.

Analyse

48. Conformément au paragraphe 38 (1) de la Loi, une location à terme fixe est reconduite sous la forme d'une location au mois.

En cas d'expiration d'une convention de location à terme fixe qui n'est ni reconduite ni résiliée, le locateur et le locataire sont réputés l'avoir reconduite comme convention de location au mois aux mêmes conditions que celles de la convention qui a expiré et sous réserve de toute augmentation de loyer demandée conformément à la présente loi.

49. Il était incontestable que le locataire Raymond Germain était lié par une location au mois. Il n'était pas tenu de signer un nouveau bail.
50. Conformément au paragraphe 121 (1) de la Loi, les parties peuvent convenir d'une augmentation du loyer si le locateur s'engage à fournir un nouveau service ou un service supplémentaire.

(1) Le locateur et le locataire peuvent convenir d'augmenter le loyer demandé au locataire pour le logement locatif d'un pourcentage supérieur au taux légal si, selon le cas,

- a) le locateur a engagé ou promet d'engager une dépense en immobilisations précisée en échange de l'augmentation de loyer;
- b) le locateur a fourni ou promet de fournir **un nouveau service ou un service supplémentaire** en échange de l'augmentation de loyer. (Non souligné dans l'original.)

51. L'article 124 de la Loi prévoit que la convention visée à l'article 121 peut être frappée de nullité dans certaines circonstances.

Est nulle la convention visée à l'article 121 ou 123 qui a été conclue sous la contrainte ou par suite d'une assertion fausse, incomplète ou trompeuse du locateur ou de son représentant.

52. Par conséquent, pour trancher la question en litige qui m'occupe, je n'ai pas à appliquer la doctrine de l'iniquité. Je dois être convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locataires ont conclu le nouveau bail le 7 novembre 2025 sous la contrainte ou par suite d'assertions fausses, incomplètes ou trompeuses des locateurs.

Contrainte

53. Conformément au paragraphe 202 (1) de la Loi, la Commission doit s'assurer du fond véritable de toutes les opérations et activités, ainsi que de la bonne foi des participants.

(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.

54. Je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locateurs n'ont pas agi de bonne foi lorsqu'ils ont contraint les locataires à signer un nouveau bail le 7 novembre 2025.

55. La Loi ne définit pas le terme « contrainte ». Celui-ci est souvent employé en conjonction avec le terme « harcèlement ».

56. La Cour divisionnaire, dans la décision *Taber v. Paris Boutique & Bridal Inc.*, 2010 ONCA 157, au paragraphe 9, donne la définition suivante de la contrainte :

[TRADUCTION]

Il reste que toute pression, économique ou autre, ne saurait constituer une contrainte suffisante pour entraîner ces conséquences juridiques. La contrainte doit présenter deux éléments : il doit s'agir d'une pression que le droit considère comme illégitime et elle doit être exercée à un degré tel qu'elle équivaille à « une contrainte exercée sur la volonté » de la partie qui l'invoque. Voir : *Stott c. Merit Investment Corp.*, 63 O.R. (2nd) 545 (C.A. Ont.), au par. 89.

57. En ce sens, le déséquilibre du pouvoir de négociation entre les parties pourrait être considéré comme une contrainte implicite lorsqu'on leur a dit de signer le nouveau bail sans qu'on leur accorde le temps de poser des questions ou d'obtenir un avis juridique indépendant. Les tribunaux ont reconnu ce déséquilibre du pouvoir de négociation. La

Cour d'appel de l'Ontario, dans l'arrêt *White v. Upper Thames River Conservation Authority*, 2022 ONCA 146, au paragraphe 10, précise que la Loi est une loi à vocation réparatrice visant à remédier au déséquilibre de pouvoir entre les locateurs et les locataires.

[TRADUCTION]

À vocation réparatrice, la Loi a pour objet de remédier au déséquilibre de pouvoir entre les locateurs et les locataires. Elle soustrait le bail au droit contractuel d'application générale qui autrement le régirait, et accorde aux locataires d'importants droits. Elle a primauté sur toutes les autres lois, hormis le *Code des droits de la personne* de l'Ontario, et les parties à un bail ne peuvent pas écarter ou limiter les protections qu'elle prévoit.

58. Johnatan Nadon a clairement indiqué dans son témoignage qu'il n'avait pas demandé à devenir locataire. Il se disait satisfait de rester soumis aux conditions de la convention de colocation. Je suis convaincu qu'il a été contraint de signer le bail contre son gré.
59. Le locateur a également témoigné que c'était son interprétation personnelle des discussions avec Raymond Germain qui l'avait amené à penser que ce dernier souhaitait ajouter Johnatan Nadon dans le bail. Les locateurs ont déclaré que Raymond Germain n'en avait pas fait la demande expresse.
60. J'ajouterais également qu'en ce qui concerne Raymond Germain, il est incontestable qu'il s'agit d'une personne présentant une déficience intellectuelle. Cela le rend effectivement vulnérable au risque d'exploitation. En l'espèce, à mon avis, il n'était pas en mesure d'exercer son libre arbitre pour refuser de signer le nouveau bail. Par conséquent, je suis convaincu qu'il a vraisemblablement été contraint de le signer.
61. En l'espèce, il ne fait aucun doute que la pression exercée par les locateurs était illégitime. Ils ont profité des déficiences intellectuelles du locataire pour le contraindre à signer un bail qui ne pouvait en aucun cas être qualifiée de [TRADUCTION] « bonne affaire ». Ils ne lui ont pas laissé le temps de solliciter un avis juridique indépendant ni même de discuter du nouveau bail avec ses intervenants en soutien communautaire. Le fait d'exercer une telle pression sur le locataire pour qu'il signe un nouveau bail de cette manière équivaut à une contrainte exercée sur sa volonté. Sans cela, il n'aurait pas signé le nouveau bail, et il n'a pas eu la possibilité de l'examiner, de solliciter un avis juridique ou d'en discuter avec sa famille ou les intervenants qui l'accompagnent.

Assertions fausses, incomplètes ou trompeuses

62. Je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locateurs ont effectivement formulé des assertions fausses, incomplètes ou trompeuses.

63. Le nouveau bail n'offre pas aux locataires les services et équipements supplémentaires que les locateurs font valoir. Les locataires auraient à payer 531 \$ de plus en loyer pour les mêmes services qu'ils paient déjà, et non pour de nouveaux services. Par conséquent, l'électricité, le câble, le téléphone et le Wi-Fi ne sauraient être qualifiés de nouveaux services ajoutés par les locateurs, alors que le montant facturé ne constitue pas, à mon avis, une estimation raisonnable des frais engagés.
64. Les locataires ne payaient pas directement les frais liés au câble, au téléphone et au Wi-Fi. C'était la Marche des dix sous qui s'en chargeait. Les locataires ont toujours été responsables de ces frais. Il était donc trompeur de laisser entendre que les locateurs allaient désormais les prendre en charge et les refacturer aux locataires. Il ne s'agit pas non plus de nouveaux services. Les locataires ont déjà accès à ces services et, pour que les locateurs les reprennent à leur charge, cela leur coûterait nettement plus cher.
65. Aux termes du paragraphe 20 (1) de la Loi, le locateur est responsable de l'entretien de l'ensemble d'habitation.

Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

66. L'ensemble d'habitation compte trois logements locatifs. Par conséquent, l'entretien de la pelouse et le déneigement ont toujours relevé de la responsabilité du locateur. Il était faux ou trompeur de la part des locateurs d'affirmer aux locataires qu'ils tireraient avantage du nouveau bail parce que les locateurs assumeraient cette responsabilité, alors qu'en réalité, ceux-ci ont toujours été légalement tenus d'accomplir ces tâches. Cela a été confirmé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Crete v. Ottawa Community Housing Corporation*, 2024 ONCA 459, au paragraphe 27, qui a jugé qu'un locateur était responsable des aires communes.

[TRADUCTION]

Dans *Montgomery*, le tribunal a estimé qu'une disposition du bail imposant au locataire de déneiger une aire commune d'un ensemble d'habitation était incompatible avec l'obligation qui incombe au locateur, conformément au règlement applicable en matière d'entretien, de déneiger les « aires communes extérieures ». La disposition du bail a donc été jugée nulle. Toutefois, en parvenant à cette conclusion, le tribunal a clairement précisé que la responsabilité du locateur en matière de déneigement ne s'étendait qu'aux aires communes de l'ensemble d'habitation : *Montgomery*, par. 9. Ainsi, rien dans l'arrêt *Montgomery* n'oblige le locateur à déneiger les aires utilisées exclusivement par des locataires en particulier.

67. Le locataire Johnatan Nadon n'avait aucun intérêt à être ajouté en tant que colocataire et à devenir conjointement responsable dans le cadre du nouveau bail. Il est évident que cela ne constituait pas une opération avantageuse pour lui. Il s'agissait là d'une convention

sans contrepartie qui ne profitait qu'aux locateurs. Prétendre le contraire serait, à mon sens, trompeur et faux.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête des locateurs est rejetée.

29 juin 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions au sujet de la présente ordonnance, veuillez composer le 416-645-8080 ou, sans frais, le 1-888-332-3234.