

## **L'obligation d'adaptation du locateur et de la Commission de la location immobilière sous le régime du *Code des droits de la personne***

Une locataire qui souffrait de problèmes de santé mentale — notamment une dépression grave — s'est présentée à une audience portant sur une demande d'expulsion pour rupture d'une entente conclue par voie de médiation (« entente de médiation ») par l'entremise de la Commission de la location immobilière (« Commission »). Bien qu'aucun loyer ne fût en souffrance à la date de l'audition, la locataire n'avait pas respecté les échéances de paiement prévues par l'entente de médiation. Ce manquement constituait le motif pour lequel le locateur voulait l'expulser.

La locataire s'est montrée extrêmement perturbée pendant une grande partie de l'audience. Elle a exprimé maintes fois à l'arbitre qu'elle n'était pas bien et qu'elle trouvait très difficile de participer à l'audience. Son travailleur social, a-t-elle dit, avait prévu assister à l'audience mais n'avait pu le faire parce qu'ayant subi une chirurgie d'urgence. Par lettre, ce travailleur social a indiqué que son service tentait d'organiser un versement direct du loyer au locateur mais que celui-ci ne collaborait pas. Malgré cette intervention, une ordonnance d'expulsion a été prononcée.

Le Centre ontarien des droits des locataires (« Centre ») a interjeté appel de l'expulsion devant la Cour divisionnaire. Selon le Centre, la Commission et le locateur avaient tous deux omis d'effectuer, sans aller jusqu'à subir un préjudice injustifié, des adaptations pour tenir compte des besoins de la locataire. L'affaire a été entendue en janvier 2009. La Cour a rejeté l'appel après avoir conclu ce qui suit : i) le Commission avait fourni des indications adéquates à la locataire; ii) le propriétaire n'avait pas l'obligation d'effectuer des adaptations pour la locataire puisque le propriétaire ne savait pas avant l'audience qu'elle souffrait d'une incapacité.

Le Centre a déposé une motion à la Cour d'appel pour demander qu'elle entende un appel de la décision de la Cour divisionnaire. Nous avons également plaidé, devant la Cour d'appel, une motion visant à faire sursoir à l'expulsion jusqu'à ce que la motion en audition de l'appel ait été jugée.

Le sursis a été accordé. La Cour a conclu que la locataire avait manifestement éprouvé de graves problèmes de santé mentale, que l'expulsion du lieu qui avait été son foyer pendant six ans lui serait extrêmement difficile à supporter, et que tout problème de paiement tardif du loyer avait été résolu puisque le loyer était à présent payé directement au locateur par un organisme de service social.

Cela dit, lorsque la Cour a examiné la motion en autorisation d'appel, elle a refusé d'entendre l'appel. La locataire a finalement été expulsée.