



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : Gagne c Haddouch, 2026 ONLTB 1732

Date : 2026-01-05

Numéro de dossier : LTB-L-004703-25

Dans l'affaire du logement : 1638, RUE ST-GEORGES
Ottawa ON K1E 2P8

Entre : La Succession de Benoit Gagne

Locateur

et

Ayoub Haddouch
Gina Duguay

Locataires

La Succession de Benoit Gagne (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion d'Ayoub Haddouch et de Gina Duguay (les « locataires ») au motif que le locateur a conclu une convention de vente du logement locatif et que l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 9 septembre 2025 et le 2 décembre 2025.

La mandataire du locateur, Jeniffer Marreros Lucero, la représentante juridique du locateur, Amanda Estabrooks, et le représentant juridique des locataires, Clément Paradis, étaient présents aux deux audiences.

Le locataire Ayoub Haddouch était présent à l'audience du 9 septembre 2025 seulement.

Les témoins du locateur, Michel Lebeau et Graeme Zavistke, étaient présents à l'audience du 2 décembre 2025 seulement.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locateur a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les raisons justifiant la résiliation de la convention de location énumérées dans la requête. Par conséquent, les locataires doivent quitter le logement locatif au plus tard le 24 janvier 2026.
2. Les locataires étaient en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.

Questions préliminaires – Audience du 9 septembre 2025

3. L'audience du 9 septembre 2025 a abordé les multiples questions préliminaires soulevées par les locataires.

a) Signification de l'avis N12

4. Le locataire Ayoub Haddouch (ci-après « A.H. ») a déclaré dans son témoignage que le locateur avait remis, par courriel, aux locataires un avis de résiliation sur le formulaire N12 indiquant le 31 mars 2025 comme date de résiliation (ci-après l'« avis N12 »), mais que la locataire Gina Duguay (ci-après « G.D. ») n'avait jamais consenti à ce mode de signification.
5. A.H. a aussi indiqué qu'il avait reçu une copie de l'avis N12 par courrier exprès, mais que l'enveloppe était adressée à A.H. seulement, tel qu'il appert d'une copie de l'enveloppe *Xpresspost* de Postes Canada (DOC-6354910; pièce 1).
6. A.H. a précisé qu'une autre copie du même avis N12 avait aussi été affichée sur la porte du logement locatif le 28 mars 2025.
7. Les locataires font donc valoir que l'avis N12 n'a pas été correctement signifié à G.D. et que la requête devrait être rejetée.
8. La mandataire du locateur, Jeniffer Marreros Lucero (ci-après « J.M.L. ») a affirmé dans son témoignage que les locataires avaient consenti à recevoir des avis et documents par courriel, et qu'ils avaient demandé que toutes ces communications soient envoyées à haddouch.ayoub@yahoo.ca, tel qu'il appert d'une copie de la convention de location signée le 2 avril 2020 et de la convention de location renouvelée signée le 27 janvier 2021 (DOC-5630915, pages 16 à 23 et 26 à 32 de 133; pièce 2, *en liasse*).
9. Le locateur confirme que l'avis N12 a été signifié aux locataires par courriel, tel qu'il appert d'une copie du courriel envoyé à haddouch.ayoub@yahoo.ca, le 14 janvier 2025 (DOC-5630915, page 107 de 133; pièce 3).
10. Le locateur soutient que les locataires ne lui ont fourni qu'une seule adresse courriel (haddouch.ayoub@yahoo.ca) pour la signification de documents par courriel (pièce 2) et qu'il a fait preuve de diligence en signifiant aussi l'avis N12 au logement locatif par courrier, le 15 janvier 2025, conformément au numéro de repérage du service *Xpresspost* de Postes Canada (pièce 1).
11. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que l'avis N12 a été correctement signifié aux locataires par courriel, le 14 janvier 2025 (pièce 3). Les locataires ont en effet consenti à une signification par courriel¹ lorsqu'ils ont signé la convention de location le 27 janvier 2021 (pièce 2). Leur adresse de courriel a été vérifiée pendant l'audience et il a été confirmé qu'elle était exacte; aucune erreur d'écriture n'a donc été commise. Par ailleurs, leur consentement à la signification par courriel n'a pas été révoqué² avant le 14 janvier 2025.

¹ Règle 3.5 des *Règles de procédure* de la Commission.

² Règle 3.6 des *Règles de procédure* de la Commission.

12. Même si le locateur a choisi, par excès de prudence, de signifier des copies supplémentaires du même avis N12 par d'autres modes de signification (pièce 1), la signification de l'avis N12 avait effectivement été exécutée par courriel, le 14 janvier 2025. Si les locataires voulaient que les documents du locateur leur soient signifiés à des adresses de courriel supplémentaires, ils auraient dû communiquer ces adresses au locateur au moment de la signature de la convention de location.
13. En conséquence, la demande des locataires visant à faire rejeter la requête pour ce motif est rejetée.

b) Indemnité N12

14. Les locataires soutiennent qu'ils n'ont pas reçu l'indemnité adéquate en vertu des articles 48.1 et 55.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (ci-après la « Loi »), car ils ont reçu une traite bancaire d'un montant de 1 922 \$, le 16 janvier 2025, tel qu'il appert d'une copie de la traite bancaire n° 508467, datée du 16 janvier 2025 (DOC-5630915, pages 102 et 103 de 133; pièce 4, *en liasse*).
15. Les locataires plaident que comme le loyer était de 1 921,88 \$ au moment de la signification de l'avis N12, ils n'ont pas reçu une indemnité « égale à un mois de loyer »³.
16. Les locataires font aussi valoir que l'indemnité qu'ils ont reçue n'était pas conforme à la Loi, car la traite bancaire n'était libellée qu'à l'ordre d'A.H.
17. Le locateur répond que le fait que le montant de la traite bancaire soit supérieur au loyer mensuel de 1 921,88 \$ ne cause pas aucun préjudice aux locataires.
18. Le locateur affirme également qu'il n'y a aucune exigence de répartition égale de l'indemnité entre les locataires et qu'il s'est acquitté de son obligation d'indemniser les locataires avant la date de la résiliation en leur remettant une traite bancaire le 16 janvier 2025 (pièce 4).
19. Les articles 48.1 et 55.1 de la Loi exigent que le locateur verse au locataire à qui il donne un avis de résiliation de la location une indemnité égale à un mois de loyer avant la date de résiliation précisée dans l'avis N12.
20. Plus précisément, l'article 55.1 de la Loi prévoit que « Si le locateur est tenu d'indemniser le locataire [...], il le fait **au plus tard à la date de résiliation** précisée dans l'avis de résiliation de la location qu'il a donné [...] » [mise en valeur ajoutée].
21. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur s'est acquitté de son obligation d'indemniser les locataires conformément aux articles 48.1 et 55.1 de la Loi, car il leur a remis une traite bancaire d'un montant de 1 922 \$ (pièce 4) avant le 31 mars 2025 (ci-après l'« indemnité N12 »).
22. Bien que le montant de l'indemnité N12 ait été supérieur au montant du loyer mensuel (exactement de 0,12 \$), je ne considère pas que cette différence rende l'indemnité N12 défectueuse. Le locateur a effectivement versé aux locataires une indemnité qui n'est pas inférieure au montant du loyer mensuel. Les locataires n'ont subi aucun préjudice en

³ Article 48.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

recevant 0,12 \$ de plus. Bien que mon avis sur la validité de l'indemnité N12 puisse être différent si le montant versé aux locataires était inférieur au montant du loyer mensuel, je trouve qu'il serait, dans les circonstances, déraisonnable de considérer que l'indemnité n'a pas été dûment versée alors que le locateur a effectivement remis aux locataires un montant supérieur au loyer mensuel avant la date de résiliation indiquée dans l'avis N12.

23. Rien n'empêche les locataires, s'ils le souhaitent, de restituer le montant excédentaire de 0,12 \$ au locateur.
24. En outre, je suis d'accord avec le locateur que son obligation est de verser aux locataires « une indemnité égale à un mois de loyer »⁴. En remettant aux locataires une traite bancaire libellée à l'ordre d'A.H., le locateur s'est en fait acquitté de cette obligation (même si le montant de l'indemnité était effectivement supérieur au montant du loyer mensuel). Le locateur ne peut pas, dans les circonstances, être tenu responsable du refus ou de l'incapacité d'un locataire de partager ces fonds avec un colocataire.
25. En conséquence, la demande des locataires visant à faire rejeter la requête pour ce motif est rejetée.

c) Date de la déclaration de l'acheteur

26. Les locataires demandent le rejet de la requête du locateur au motif qu'elle a été déposée à la Commission le 17 janvier 2025, alors que la déclaration de l'acheteur pressenti, affirmant qu'il veut prendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé par lui à des fins d'habitation, a été remise à la Commission le 22 janvier 2025 seulement.
27. Le locateur explique qu'il a eu des problèmes techniques lorsqu'il a essayé de soumettre la déclaration de l'acheteur et que ces problèmes techniques l'ont empêché de soumettre la déclaration à la Commission avant le 22 janvier 2025, tel qu'il appert d'une copie de la déclaration signée par Graeme Zavistke (DOC-4894088; pièce 5).
28. Bien que la déclaration de Graeme Zavistke ait été signée le 21 janvier 2025 (pièce 5) et soumise à la Commission le 22 janvier 2025, j'estime que le locateur a rempli les exigences prévues par le paragraphe 72 (1) de la Loi. En effet, aux termes de l'article 56 du Règlement de l'Ontario 516/06 et de la règle 4.5 des *Règles de procédure* de la Commission, la déclaration peut être soumise à la Commission dans un délai de cinq jours civils suivant le dépôt de la requête. Conformément à la règle 1.13 des *Règles de procédure* de la Commission, le locateur a bien déposé la déclaration requise à la Commission dans les cinq jours civils du dépôt de la requête.
29. En conséquence, la demande des locataires visant à faire rejeter la requête pour ce motif est rejetée.

d) Signification des précédents avis de résiliation N12

30. Les locataires plaident que le locateur n'a pas divulgué comme il se doit qu'il leur avait signifié des avis de résiliation N12 supplémentaires. En effet, le locateur leur avait antérieurement signifié un avis de résiliation N12 avec comme date de résiliation le

⁴ Article 48.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

10 novembre 2024, tel qu'il appert d'une copie de l'avis de résiliation N12 daté du 12 août 2024 (ci-après l'« avis N12 précédent »; DOC-5630915, page 38 de 133; pièce 6).

31. Le locateur explique qu'il a signifié aux locataires l'avis N12 précédent prématurément, car la convention de vente n'avait pas encore été officiellement signée par le locateur. Il soutient que son intention était principalement d'expliquer aux locataires la situation, tel qu'il appert d'une copie du courriel envoyé aux locataires le 12 août 2024 (DOC-5630915, pages 42 et 43 de 133; pièce 7).
32. Le locateur déclare qu'il n'était pas tenu de divulguer l'avis N12 précédent, car cet avis n'était pas valide et qu'il l'avait retiré. Néanmoins, l'avis N12 précédent a été inclus dans les documents divulgués par le locateur (pièce 7), qui ont été signifiés aux locataires.
33. Les parties semblaient ne pas être au courant de la décision *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112 rendue par la Cour divisionnaire le 7 janvier 2025. Je leur ai donc indiqué la référence, et leur ai donné la possibilité de lire la décision et de me remettre des observations sur cette question.
34. Sans donner de détails, les locataires ont fait valoir que l'omission par le locateur de divulguer l'existence de l'avis N12 précédent leur avait causé un préjudice. Le locateur a contesté l'argument que cette omission avait causé un préjudice aux locataires, car ils avaient reçu l'avis N12 précédent et connaissaient son contenu.
35. Le paragraphe 71.1 (3) de la Loi prévoit ce qui suit :

71.1(3) Le locateur qui, le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 11 (2) de l'annexe 4 de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* ou après ce jour, dépose une requête visée à l'article 69 qui est fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 48, 49 ou 50, indique ce qui suit dans la requête :

a) le fait que le locateur a ou non donné tout autre avis en vertu de l'article 48, 49 ou 50 à l'égard du même ou d'un autre logement locatif dans les deux ans qui précèdent le dépôt de la requête;

b) à l'égard de chaque avis précédent visé à l'alinéa a) :

(i) la date à laquelle il a été donné,

(ii) l'adresse du logement locatif à l'égard duquel il a été donné,

(iii) l'identité de l'occupant à l'intention duquel il a été donné, si l'avis a été donné en vertu de l'article 48 ou 49,

(iv) les autres renseignements exigés par les règles.

36. En outre, la règle 4.10 des *Règles de procédure* de la Commission prévoit ce qui suit :

4.10 En plus des renseignements exigés dans la LLUH, le locateur qui dépose une requête en vertu de l'article 69 de la LLUH, fondée sur un avis de résiliation donné aux termes de l'article 48, 49 ou 50 de la LLUH doit, dans sa requête, indiquer les renseignements suivants :

- a. le numéro du dossier de la CLI afférent à chaque avis de résiliation;
- b. l'activité prévue justifiant un avis de résiliation donné en vertu de l'article 50.

37. L'intention de ces dispositions⁵ est d'assurer que le locataire est au courant de tous les avis de résiliation N12 précédents qui lui ont été donnés (et, le cas échéant, les avis de résiliation N13) et que la Commission dispose de la preuve nécessaire pour déterminer si le locateur a donné l'avis de résiliation pertinent de bonne foi⁶.

38. Étant donné que le dépôt de la requête a déjà été accepté, rien n'empêche de modifier la requête conformément aux *Règles de procédure* de la Commission⁷ afin d'y inclure des renseignements concernant des avis de résiliation précédents.

39. En l'espèce, les locataires étaient manifestement au courant de l'avis N12 précédent, car ce sont eux qui ont reçu l'avis que le locateur n'a pas divulgué et que ce sont aussi eux qui ont soulevé la question de la non-divulgaration de cet avis. Comme les locataires étaient manifestement au courant de l'avis N12 précédent, « on ne peut pas conclure [qu'ils ont] subi un préjudice par suite de l'omission de cette information dans la requête »⁸ [TRADUCTION].

40. Même si les locataires ont carrément soutenu que l'omission du locateur de divulguer l'avis N12 précédent dans sa requête leur avait causé un préjudice, devant leur incapacité ou leur omission de donner des renseignements concrets sur ce préjudice, surtout à la lumière du fait qu'il ne fait aucun doute qu'ils étaient au courant de l'avis N12 précédent, je conclus qu'ils ne subiraient aucun préjudice si la requête était modifiée pour indiquer que le locateur leur a signifié un avis de résiliation N12 (contenant la date de résiliation du 10 novembre 2024) le 12 août 2024, déclarant qu'un acheteur potentiel avait l'intention d'occuper le logement locatif à des fins d'habitation personnelle. La requête a donc été modifiée en conséquence⁹.

41. En conséquence, la demande des locataires visant à faire rejeter la requête pour ce motif est rejetée.

42. Les parties ont donc été informées que, comme toutes les questions préliminaires avaient été traitées, le bien-fondé de la requête serait examiné ultérieurement (c.-à-d. le

⁵ *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112, paragraphe 32.

⁶ Paragraphe 72 (3) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁷ *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112, paragraphe 35.

⁸ *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112, paragraphe 36.

⁹ Alinéa 1.6 h) des *Règles de procédure* de la Commission.

2 décembre 2025), car il n'y avait pas assez de temps pour le faire à l'audience du 9 septembre 2025.

Demande d'ajournement – Audience du 2 décembre 2025

43. Au début de l'audience du 2 décembre 2025, le représentant juridique des locataires, Clément Paradis (ci-après « C.P. »), a demandé un ajournement au motif qu'A.H. ne pouvait pas participer à l'audience parce qu'il avait dû se rendre à l'étranger pour des funérailles, plus précisément en Autriche.
44. C.P a expliqué que, bien qu'il n'ait pas eu connaissance de ce déplacement avant le 1^{er} décembre 2025, A.H. s'était rendu en Autriche le 27 novembre 2025, tel qu'il appert d'une copie de la confirmation de la réservation de son vol n° AF3J44, délivrée le 26 novembre 2025 (DOC-6905346; pièce 8).
45. C.P a été informé que les dossiers de la Commission démontraient qu'A.H. avait réussi à se connecter à l'audience par vidéoconférence du 2 décembre 2025, à ou vers 9 h. Il n'a pas pu expliquer pourquoi A.H. n'était pas présent à l'audience au moment où son dossier a été appelé malgré le fait qu'il s'était connecté à la vidéoconférence plus tôt.
46. C.P a reconnu qu'A.H. était au courant de la date de l'audience, mais il a fait valoir qu'A.H. avait le droit d'être présent à l'instance.
47. Le locateur s'est opposé à la demande d'ajournement des locataires en plaçant que les locataires avaient omis de prendre des mesures raisonnables, entre le 27 novembre 2025 et le 2 décembre 2025, pour demander l'ajournement de l'audience.
48. Le locateur rappelle que l'audience du 2 décembre 2025 était la troisième comparution des parties devant la Commission concernant la requête (car l'affaire avait déjà été ajournée le 28 mai 2025) et que des retards supplémentaires causeraient un préjudice encore plus important au locateur, qui a fait le nécessaire pour assurer la présence de ses témoins à l'audience et souhaite terminer la gestion des affaires de la succession.
49. La règle 21.8 des *Règles de procédure* de la Commission et la Ligne directrice 1 de la Commission décrivent les facteurs pertinents à prendre en considération pour décider s'il y a lieu d'accueillir ou non une demande d'ajournement. Il s'agit des facteurs suivants :
 - le motif de l'ajournement et la position des parties;
 - les questions en litige dans la requête;
 - tout préjudice qui pourrait résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande;
 - l'historique de l'instance, dont d'autres ajournements ou modifications de dates d'audience;
 - l'obligation de la CLI d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire. [mise en valeur ajoutée]

50. Après avoir pris en compte les facteurs énoncés dans la règle 21.8 et la ligne directrice susmentionnée, j'ai refusé la demande d'ajournement des locataires.
51. En effet, les parties étaient bien informées des questions en litige dans cette affaire, car elles avaient déjà comparu plus d'une fois devant la Commission en rapport avec la requête. Bien que l'argument présenté devant la Commission soit que les locataires n'étaient pas en mesure d'être présents à l'audience du 2 décembre 2025, ces derniers n'ont pas agi d'une manière diligente pour demander un ajournement, car ils n'ont avisé le locateur et la Commission du besoin présumé de reporter l'audience que le jour-même de l'audience. En outre, même si A.H. a dû se rendre à l'étranger le 27 novembre 2025 (pièce 8) pour des raisons personnelles, aucun renseignement raisonnable n'a été fourni pour expliquer pourquoi A.H. ne pouvait pas participer à l'audience virtuelle, surtout si l'on tient compte du fait qu'il avait – en fait – réussi à se connecter à la vidéoconférence au début de la journée du 2 décembre 2025. Aucune preuve documentaire n'a été soumise à l'égard des funérailles présumées (comme, par exemple, un certificat de décès ou la confirmation de la date des funérailles) et aucune explication n'a été donnée au sujet de l'absence de G.D. à l'audience.
52. Compte tenu de la raison de l'ajournement, de l'historique de l'instance, du fait que l'achèvement de la gestion des affaires de la succession est intrinsèquement lié à la requête en question, et du fait que les locataires connaissaient bien l'instance et avaient eu la possibilité de se familiariser avec les questions en litige, je considère que cette demande d'ajournement ne constitue guère plus qu'une tentative des locataires de retarder indûment la procédure.
53. La Commission a l'obligation d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide¹⁰. Par conséquent, la demande d'ajournement des locataires est rejetée.
54. L'audience a été interrompue pour donner à C.P. la possibilité de tenter une fois de plus de contacter les locataires pour les inviter à participer à l'audience.
55. Ni A.H. ni G.D. ne se sont joints à l'audience par vidéoconférence du 2 décembre 2025. L'audience sur le bien-fondé a donc commencé à 14 h 47 en leur absence.

Preuve du locateur

56. J.M.L. a déclaré dans son témoignage qu'elle se trouvait dans une relation de fait avec Benoit Gagne, l'ancien propriétaire du logement locatif qui est décédé le 28 janvier 2022. J.M.L. a été nommée fiduciaire de la succession de Benoit Gagne, tel qu'il appert d'une copie du certificat de nomination à titre de fiduciaire de la succession, daté du 14 décembre 2023 (DOC-5630915, page 10 de 133; pièce 9).
57. J.M.L. a expliqué que les locataires avaient emménagé dans le logement locatif le 1^{er} mai 2020 (pièce 2). Les locataires occupent le logement selon une location au mois depuis le 1^{er} mai 2023.

¹⁰ Article 183 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

58. J.M.L. a décrit l'ensemble d'habitation comme constitué d'un seul logement locatif.
59. J.M.L. a précisé que le locateur voulait vendre le logement locatif afin de pouvoir partager le produit de la vente entre les bénéficiaires de la succession, qui comprennent l'enfant mineur de Benoit Gagne. La vente du logement locatif est appuyée par le conseiller juridique nommé pour représenter les intérêts de l'enfant de Benoit Gagne, tel qu'il appert de la copie du courriel daté du 12 mai 2025 (DOC-5630915, page 35 de 133; pièce 10).
60. J.M.L. a indiqué qu'elle avait conclu la convention de vente avec l'acheteur pressenti Graeme Zavistke (ci-après « G.Z. »), le 6 janvier 2025, tel qu'il appert d'une copie de la convention de vente datée du 6 janvier 2025 (ci-après la « convention de vente du 6 janvier 2025 »; DOC-5630915, pages 77 à 83 de 133; pièce 11).
61. J.M.L. a déclaré qu'avant de conclure la convention de vente du 6 janvier 2025, elle ne connaissait pas ou n'avait aucun lien avec G.Z, qui lui a été présenté par son agent immobilier. Elle a fait signifier l'avis N12 aux locataires, car elle avait compris que G.Z avait l'intention d'occuper lui-même le logement locatif à des fins d'habitation.
62. Conformément à la convention de vente du 6 janvier 2025, la date de clôture avait d'abord été fixée au 31 mars 2025. En raison de l'instance en cours, les parties ont convenu de reporter la date de clôture au 30 janvier 2026, tel qu'il appert de la copie de la modification à la convention de vente, datée du 17 novembre 2025 (DOC-6908301; pièce 12).
63. J.M.L. a ajouté qu'en conséquence, de bonne foi, elle avait l'intention de procéder à la vente du logement locatif, car la seule condition qu'il restait à remplir pour mener à terme la vente était que le locateur remette la libre possession du logement locatif à G.Z.
64. G.Z. a confirmé dans son témoignage qu'il avait conclu la convention de vente du 6 janvier 2025 (pièce 11) et qu'il avait donné comme instruction au locateur de signifier aux locataires l'avis N12.
65. G.Z. a indiqué qu'il n'avait eu aucun lien avec J.M.L. avant le processus de signature de la convention de vente du 6 janvier 2025.
66. G.Z. a déclaré que les parties avaient convenu de reporter la date de clôture au 30 janvier 2026 (pièce 12).
67. G.Z. a expliqué qu'à part l'exigence que la possession du logement locatif vacant lui soit remise, toutes les autres conditions prévues par la convention de vente du 6 janvier 2025 (pièce 11) et ses modifications correspondantes (pièce 12) avaient déjà été remplies.
68. G.Z. a indiqué dans son témoignage qu'après l'exécution de la vente du logement locatif, il avait l'intention d'utiliser le logement locatif comme résidence principale et de l'occuper à des fins d'habitation. À l'heure actuelle, il n'a pas de logement permanent et est contraint de loger temporairement chez des amis pendant le traitement du dossier en question.
69. G.Z. a précisé qu'il avait des frais d'entrepôt, car il avait dû entreposer temporairement ses affaires pendant le traitement du dossier.
70. G.Z. a ajouté que logement locatif était près de son lieu de travail, ce qui était pratique pour lui.

71. Dans son contre-interrogatoire, G.Z. a reconnu avoir eu une altercation verbale avec les locataires, qu'il a décrits comme étant agressifs, lors d'une inspection du logement locatif.

Preuve des locataires

72. Comme A.H. et G.D. n'étaient pas présents, C.P. n'a pas demandé de présenter des preuves.

73. C.P. a affirmé que les locataires ne contestaient pas la bonne foi du locateur dans son intention de vendre le logement locatif et qu'ils ne voulaient que présenter des observations.

Analyse

74. La question que doit trancher la Commission est de savoir si le locateur satisfait à l'exigence de « bonne foi » mentionnée au paragraphe 49 (1) de la Loi, qui prévoit ce qui suit :

49 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation d'au plus trois habitations qui a conclu une convention de vente de l'ensemble peut, pour le compte de l'acheteur, donner au locataire d'une habitation qui s'y trouve un avis de résiliation de la location si l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession de l'ensemble ou de l'habitation pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par, selon le cas :

a) l'acheteur;

b) le conjoint de l'acheteur;

c) un enfant ou un parent de l'acheteur ou de son conjoint;

d) une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins à l'acheteur, à son conjoint ou à un enfant ou un parent de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble, le groupe d'immeubles connexes, le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers dans lequel est situé le logement locatif. [mise en valeur ajoutée]

75. Il est de la responsabilité du locateur d'établir que l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par lui-même et que ce dernier a véritablement l'intention d'emménager dans le logement.

76. La jurisprudence des tribunaux est riche en interprétation des termes « bonne foi » et « intention véritable » dans le contexte d'un locateur qui veut prendre possession d'un logement locatif pour l'occuper lui-même à des fins d'habitation.

77. Dans *Feeny v. Noble, 1994 CanLII 10538* (ON SC), 19 O.R. (3d) 762, la Cour divisionnaire de l'Ontario a examiné la question dans le contexte du paragraphe 103 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.R.O. 1990, chap. L.7, et a déclaré ce qui suit :

« ...le critère de la bonne foi est l'intention véritable d'occuper les locaux et pas le caractère raisonnable de la proposition du locateur. » [TRADUCTION]

78. Dans *Salter v. Beljinac*, 2001 CanLII 40231 (ON SCDC), la Cour divisionnaire a affirmé au paragraphe 27 :

« Du moment que le locateur agit de bonne foi, nécessairement de son point de vue subjectif il a besoin du logement pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par un membre de sa famille. Cela suffit pour respecter la norme du paragraphe 51 (1). Le fait que le locateur puisse choisir le logement à occuper pour des raisons économiques ne conduit pas au non-respect de la norme du paragraphe 51 (1). » [TRADUCTION]

79. Récemment, dans l'affaire *Fava v. Harrison*, 2014 ONSC 3352 (CanLII), la Cour divisionnaire a conclu ce qui suit dans son analyse de cette question dans le contexte de la Loi :

« Nous acceptons, comme il est indiqué dans l'arrêt *Salter*, précité, que les motifs du locateur lorsqu'il cherche à reprendre possession du bien soient en grande partie sans pertinence et que la seule question en litige soit de savoir si le locateur a véritablement l'intention d'y résider. Toutefois, cela ne signifie pas que la Commission ne puisse pas examiner la conduite et les motifs du locateur afin de tirer des inférences pour répondre à la question de savoir si le locateur souhaite, de bonne foi, occuper le bien. » [TRADUCTION]

80. En l'espèce, il n'est pas contesté que le locateur, de bonne foi, a remis aux locataires l'avis N12 à la demande de G.Z., lequel affirme avoir besoin de prendre possession du logement locatif pour l'occuper lui-même à des fins d'habitation.

81. Comme je l'ai expliqué précédemment, je suis convaincu que l'avis N12 a été dûment signifié aux locataires le 14 janvier 2025¹¹ et que ceux-ci ont dûment reçu l'indemnité N12 (pièce 4)¹².

82. La preuve non contestée du locateur, que j'accepte, établit que l'ensemble d'habitation compte trois logements ou moins.

83. Je suis aussi d'avis que le locateur a conclu une convention de vente de l'ensemble d'habitation avec G.Z. et je note que les locataires n'ont pas contesté la validité ou l'authenticité de la convention de vente du 6 janvier 2025 (pièce 11) et de ses modifications correspondantes (pièce 12). La convention de vente du 6 janvier 2025 paraît authentique et véritable, et les témoignages de J.M.L. et G.Z. concernant les liens entre eux avant le 6 janvier 2025 étaient cohérents et crédibles. Rien ne m'amène à conclure que la convention de vente du 6 janvier 2025 fait partie d'un stratagème élaboré ou d'une arnaque visant à résilier la location.

84. Ainsi, la seule question qu'il reste à trancher est de savoir si l'acheteur, de bonne foi, a besoin de prendre possession du logement locatif pour l'occuper lui-même à des fins d'habitation.

¹¹ *Gagne c Haddouch*, 2026 ONLTB 1732, paragraphes 11 et 12.

¹² *Gagne c Haddouch*, 2026 ONLTB 1732, paragraphes 22 et 24.

85. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que l'acheteur (G.Z.), de bonne foi, a besoin de prendre possession du logement locatif pour l'occuper lui-même à des fins d'habitation.
86. En effet, G.Z. a déposé la déclaration exigée par la Loi¹³ et a donné, lors de l'audience, un témoignage concis, crédible et cohérent quant à ses intentions, à savoir qu'il entend emménager dans le logement locatif pour l'utiliser comme résidence principale, puisqu'il ne dispose pas actuellement d'un logement permanent et qu'il doit loger temporairement chez des amis pendant la durée de l'instance.
87. Le témoignage de G.Z. était conforme à la compréhension qu'avait J.M.L. des intentions de G.Z. Bien que G.Z. ait pu avoir une altercation verbale avec les locataires, je n'arrive pas à la conclusion que cette interaction perçue comme négative a eu une quelconque incidence sur son intention de résilier la location. En effet, l'interaction susmentionnée s'est produite lors d'une inspection du logement locatif, après que G.Z. avait déjà exprimé son intention d'acheter l'ensemble d'habitation et d'emménager dans le logement, et faisait partie du processus prévu par la convention de vente du 6 janvier 2025.
88. J'accepte la véracité des témoignages de J.M.L et de G.Z, ainsi que les intentions de bonne foi de ce dernier.
89. C.P. a soutenu que le locateur n'avait pas rencontré son fardeau de preuves en raison de l'omission, par l'acheteur, de confirmer son intention d'occuper le logement locatif pour une période d'au moins un an, mais je ne suis pas d'accord avec cet argument.
90. En effet, le paragraphe 48 (1) de la Loi prévoit ce qui suit :

48(1) Le locateur peut, au moyen d'un avis, résilier la location s'il veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation pour une période d'au moins un an par, selon le cas :

- a) le locateur;
- b) le conjoint du locateur;
- c) un enfant ou un parent du locateur ou de son conjoint;
- d) une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur, à son conjoint ou à un enfant ou un parent de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble, le groupe d'immeubles connexes, le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers dans lequel est situé le logement locatif.

91. Comme je l'ai confirmé précédemment¹⁴, le locateur a signifié aux locataires l'avis N12 conformément au paragraphe 49 (1) de la Loi et non pas conformément au paragraphe 48 (1) de la Loi.
92. Bien qu'un locateur (actuel), qui cherche à résilier une location afin d'occuper le logement locatif concerné à des fins d'habitation personnelle ou à des fins d'habitation par une personne admissible ou un membre de sa famille reconnu par le paragraphe 48 (1) de la

¹³ *Gagne c Haddouch*, 2026 ONLTB 1732, paragraphe 28.

¹⁴ *Gagne c Haddouch*, 2026 ONLTB 1732, paragraphe 74.

Loi, doit certes démontrer que le bénéficiaire d'un tel avis de résiliation N12 a l'intention d'occuper le logement locatif « pendant une période d'au moins un an »¹⁵, le législateur n'a pas imposé de telles contraintes ou exigences temporelles à l'égard d'un acheteur qui a besoin d'un logement locatif « à des fins d'habitation »¹⁶. Les locataires n'ont présenté aucune jurisprudence contraignante pointant vers le contraire.

93. Bien que rien ne m'amène à conclure que G.Z. occuperait le logement locatif pendant moins de douze mois, indépendamment de la durée de l'occupation du logement, je conclus que ses conditions de logement actuelles (temporaires) renforcent et étayent la nécessité pour lui d'emménager dans le logement locatif à des fins d'habitation personnelle, puisque l'usage envisagé et décrit des lieux n'est pas d'une nature que l'on pourrait décrire comme transitoire, « peu fréquente » ou « occasionnelle »¹⁷.

Allègement de la mesure d'expulsion

94. Comme je suis convaincu que le locateur a établi que l'acheteur a, de bonne foi, besoin de prendre possession du logement locatif pour l'occuper lui-même à des fins d'habitation et que l'acheteur a véritablement l'intention d'emménager dans le logement locatif, la prochaine question en litige à régler est de savoir s'il serait injuste, compte tenu de toutes les circonstances, de rejeter la requête en expulsion présentée par le locateur.
95. Le locateur souhaite résilier la location le plus vite possible pour satisfaire à la dernière condition liée à la convention de vente du 6 janvier 2025 (pièce 11) et à ses modifications correspondantes (pièce 12), ce qui permettrait ensuite à la succession de remplir ses obligations et de libérer le fiduciaire.
96. Les locataires n'ont déposé aucune preuve décrivant leurs circonstances que la Commission pourrait prendre en considération pour décider s'il y a lieu ou non de retarder ou de refuser l'expulsion et ils se sont contentés de déclarer, le 9 septembre 2025, qu'ils avaient l'intention de poursuivre leur location du logement locatif. C.P. n'a pas non plus essayé de déposer des preuves à cet égard¹⁸.
97. Par ailleurs, le locateur n'était pas au courant de facteurs dont la Commission devrait tenir compte pour prendre une décision à l'égard d'un éventuel allègement de la mesure d'expulsion.
98. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), y compris la durée de la location, le temps écoulé depuis la signification de l'avis N12 et les échéances prochaines prévues par la convention de vente du 6 janvier 2025 et ses modifications correspondantes, et je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 24 janvier 2026, conformément à l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.
99. Bien que je reconnaisse que les locataires pourraient avoir besoin de plus de temps pour trouver un autre logement, le locateur, qui a veillé à ce qu'ils soient présents pendant

¹⁵ Paragraphe 48 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

¹⁶ Paragraphe 49 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

¹⁷ *Kohen v. Warner*, 2018 ONSC 3865.

¹⁸ Règle 4.04 du *Code de déontologie des parajuristes*.

l'instance, a réitéré la nécessité de conclure la vente du logement locatif pour régler les questions relatives aux affaires de la succession, laquelle est en cours depuis près de quatre ans. La vente du logement locatif a déjà été retardée et le locateur craint que d'autres délais n'entraînent une détérioration de la relation entre le locateur (en sa qualité de vendeur) et l'acheteur, ainsi que la résiliation de la convention de vente.

100. Étant donné que les locataires n'ont présenté aucune preuve qui justifierait l'allègement de la mesure d'expulsion, je conclus que la prépondérance des inconvénients est en faveur du locateur. Par conséquent, je ne juge pas approprié de reporter l'expulsion au-delà du 24 janvier 2026.

101. Bien que l'acheteur ne loge pas actuellement dans un endroit idéal, le préjudice qu'il subit est également atténué puisque le report n'est pas excessif et que l'acheteur a un endroit où loger (même temporairement).

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et les locataires est résiliée. Les locataires doivent quitter le logement locatif au plus tard le 24 janvier 2026.
2. Si le logement n'est pas libéré d'ici le 24 janvier 2026, à compter du 25 janvier 2026, le locateur pourra déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de faire exécuter l'expulsion.
3. À la réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la possession du logement locatif au locateur le 25 janvier 2026 ou après cette date.

Le 5 janvier 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

Aux termes de l'article 81 de la Loi, la partie de l'ordonnance qui s'applique à l'expulsion cessera d'être en vigueur le 17 juillet 2026, si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où le logement locatif est situé.