



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 57 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier: LTB-T-026652-25

Dans l'affaire du logement : A, 1906 FRONT RD
CHUTE-À-BLONDEAU ON K0B 1B0

Entre : Dany Rodrigue Locataire
Patrick Dion

et

John Daniel Kirby Locateur

Dany Rodrigue et Patrick Dion (ci-après collectivement désignés par le terme « locataire ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que John Daniel Kirby (« locateur ») a donné de mauvaise foi un avis de résiliation (requête T5).

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 8 octobre 2025.

Le locataire et la mandataire du locateur, Laura Kirby, ont assisté à l'audience.

Faits dont conviennent les parties :

1. Les parties conviennent des faits suivants :

- Le 8 janvier 2025, le locateur a signifié au locataire un avis de résiliation N12 fixant la date de résiliation au 30 avril 2025 (avis N12) au motif qu'il voulait reprendre possession du logement locatif pour que son enfant (John Kirby fils) puisse l'occuper à des fins d'habitation.
- Le locataire a quitté le logement locatif le 30 janvier 2025 par suite de l'avis N12.
- Le locateur a annoncé le logement locatif à louer dans l'année suivant la date où le locataire a quitté le logement locatif.

La Commission détermine ce qui suit :

2. Comme il est indiqué plus haut, le locateur ne conteste pas avoir annoncé le logement locatif à louer dans l'année suivant la date où le locataire a quitté le logement par suite de l'avis N12. Le locateur pense toutefois que l'avis N12 a été signifié de bonne foi au locataire et qu'en raison d'un changement de circonstances, le logement a été annoncé à louer.
3. Aux termes du paragraphe 57 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi), la Commission peut rendre une ordonnance contre un locateur, si, à la suite d'une requête présentée par l'ancien locataire du logement locatif, la Commission détermine que :

a) soit le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 48, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis [...] et aucune personne visée à l'alinéa 48 (1) a), b), c) ou d) n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire.

4. L'alinéa 57 (1) a) de la Loi établit un critère basé sur trois conditions. Pour que sa requête T5 soit accueillie, le locataire doit établir, selon la prépondérance des probabilités, que les trois conditions prévues à l'alinéa 57 (1) a) sont remplies :
- Premièrement, que le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation aux termes de l'article 48 de la Loi (avis N12).
 - Deuxièmement, que le locataire a quitté le logement locatif par suite de l'avis N12 ou d'une ordonnance de la Commission fondée sur l'avis N12.
 - Troisièmement, que la personne nommée dans l'avis N12 n'a pas emménagé dans le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ du locataire.
5. Dans une requête présentée à la Commission, c'est à la personne qui allègue qu'un événement particulier s'est produit qu'il incombe d'établir selon toute vraisemblance que sa version des événements est véridique. Dans une requête comme celle en l'espèce, il revient normalement au locataire de montrer que l'avis de résiliation a été donné de mauvaise foi.
6. Cependant, le fait que le logement locatif a été annoncé à louer crée la présomption réfutable selon laquelle le locateur a signifié de mauvaise foi l'avis N12. Autrement dit, en l'espèce, c'est au locateur d'établir si la présomption réfutable s'applique.

Présomption réfutable de mauvaise foi

7. Les paragraphes 57 (5) et (6) de la Loi établissent une présomption réfutable de mauvaise foi pour le motif suivant :

Aux fins d'une requête présentée en vertu de l'alinéa (1) a), il est présumé, à moins que le contraire ne soit prouvé selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 48 si, à n'importe quel moment au cours de la période décrite au paragraphe (6), le locateur :

a) soit annonce le logement locatif à louer;

[...]

La période visée au paragraphe (5) :

- a) commence le jour où le locateur donne l'avis de résiliation en vertu de l'article 48;
- b) prend fin un an après que l'ancien locataire quitte le logement locatif.

8. Le locataire est d'avis que la présomption réfutable s'applique, car il est incontesté que le logement locatif a été annoncé à louer moins d'un an après qu'il l'a quitté. Le locateur soutient qu'étant donné qu'il y a eu un changement de circonstances, il peut réfuter la présomption de mauvaise foi.

Éléments de preuve du locateur

9. La mandataire du locateur, Laura Kirby (L.K), a déclaré être la conjointe du locateur et la mère du bénéficiaire visé par l'avis N12, John Kirby fils (J.K).
10. L.K a affirmé que cela fait deux ans qu'ils ont acquis le logement locatif et qu'ils avaient d'assez bonnes relations avec le locataire. Elle a indiqué que l'ensemble d'habitation comprend deux logements identiques qui sont la copie conforme l'un de l'autre.
11. L.K a déclaré que J.K avait décidé de ne pas poursuivre des études universitaires après que son nom avait été mis sur une liste d'attente au Collège Algonquin en septembre 2024. J.K a alors décidé de travailler pour une entreprise spécialisée dans le chauffage, la ventilation et le conditionnement d'air, située non loin du logement locatif.
12. Après en avoir discuté avec J.K, il a été décidé qu'en quittant le foyer familial, J.K jouirait de plus d'indépendance et acquerrait un plus grand sens des responsabilités, deux choses qui lui seraient bénéfiques.
13. En raison de la proximité du logement locatif et du lieu de travail de J.K, le locateur a signifié un avis N12 au locataire. L.K a expliqué qu'ils avaient donné au locataire un préavis plus long (120 jours) afin qu'il ne soit pas forcé de déménager pendant l'hiver.
14. L.K a indiqué que le locataire les avait alors informés qu'il quitterait le logement locatif et leur en redonnerait la libre possession au plus tard le 30 janvier 2025.
15. Une fois le locataire parti du logement locatif le 30 janvier 2025, L.K a indiqué que J.K avait commencé à faire divers travaux dans le logement, notamment des travaux de peinture et de nettoyage, en vue de son emménagement prochain.
16. L.K a déclaré qu'après le départ du locataire, l'employeur de J.K a recommandé à J.K HiMark Occupational Skills Training Centre (HiMark). Son employeur a suggéré que J.K présente une demande dans ce collège afin d'élargir ses compétences et d'obtenir d'autres certificats qui l'aideraient à accomplir plus de tâches professionnelles.
17. J.K a été accepté par HiMark et tenu de suivre des cours en personne au campus d'Ottawa, comme le montrent le courriel daté du 15 février 2025 et la lettre datée du 9 avril 2025 (DOC-5640058 et DOC-5640054, pièce 1, *en liasse*).
18. L.K a affirmé qu'étant donné que J.K devait suivre ses cours en personne au campus d'Ottawa de HiMark, il ne lui était plus possible d'habiter dans le logement locatif en raison de la distance. J.K a donc loué un appartement situé plus près de HiMark et dans lequel il a emménagé le 1^{er} mars 2025.

19. L.K a indiqué que J.K s'est vu offrir une occasion qu'il ne pouvait pas se permettre de laisser passer pour son perfectionnement professionnel et son bien-être à long terme, les raisons pour lesquelles il avait décidé d'aller à HiMark.
20. Par suite de l'admission de J.K à HiMark, et en raison du départ précipité du locataire du logement locatif, L.K a affirmé que le locateur avait décidé d'annoncer et de louer le logement locatif.
21. Le locataire a eu la possibilité de contre-interroger L.K, mais il ne l'a pas fait.

Éléments de preuve du locataire

22. Le locataire a indiqué dans son témoignage qu'il n'avait pas voulu risquer de se retrouver sans logement et qu'il s'était donc mis immédiatement à chercher un autre logement lorsqu'il avait reçu l'avis N12.
23. Le locataire a indiqué avoir demandé au locateur s'il lui serait possible d'emménager dans un autre logement locatif appartenant au locateur et annoncé à louer, comme le montre la copie du message texte envoyé par le locataire au locateur le 9 janvier 2025 (DOC-6385255, page 6 de 45; pièce 2)
24. Avant de recevoir une réponse du locateur (pièce 2), le locataire a trouvé un nouveau logement le 13 janvier 2025, comme le montre la copie de la convention de location du 625 Regent, signée le 13 janvier 2025 (DOC-6385255, pages 7 à 20 de 45; pièce 3).
25. Le locataire a indiqué que son déménagement avait eu des répercussions sur son bien-être physique et mental, en plus de mettre de la pression sur sa capacité financière. Il pense que son préjudice aurait pu être évité si le locateur et sa famille avaient bien prévu leurs plans pour eux-mêmes et le logement locatif.

Analyse

26. La *Loi sur l'exercice des compétences légales* autorise les tribunaux administratifs à accepter les preuves par ouï-dire. Dans la décision *Manikam v. Toronto Community Housing Corporation* 2019 ONSC 2083, la Cour divisionnaire a conclu que les tribunaux administratifs doivent d'abord déterminer si les preuves par ouï-dire sont nécessaires et fiables.
27. Bien que certains éléments du témoignage et des preuves présentés par L.K constituent assurément des preuves par ouï-dire, j'ai conclu qu'ils étaient nécessaires, car il n'est pas contesté que J.K n'a pas pu assister à l'instance. Le témoignage de L.K a en outre été détaillé, clair et cohérent, en plus d'être étayé par des preuves documentaires datant du moment des faits (pièce 1). J'ai donc également conclu que son témoignage était fiable.
28. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, qu'un changement de circonstances

légitime et imprévu s'est produit après que le locataire a quitté le logement locatif, ce qui réfute la présomption de mauvaise foi¹.

29. En effet, l'ascension rapide de J.K dans son emploi qui a mené son employeur à lui recommander d'obtenir d'autres permis et certificats dans son domaine n'était pas planifiée ni prévue au moment où l'avis N12 a été signifié au locataire, non plus que la nécessité de déménager à Ottawa pour suivre des cours dans un collège inconnu du locateur et de J.K avant la dernière partie de janvier 2025 (c'est-à-dire après que le locataire avait confirmé son intention de quitter le logement locatif puisqu'il avait déjà trouvé un autre logement). J'accepte donc le témoignage du locateur selon lequel il s'est produit un changement de circonstances suffisant pour établir pourquoi J.K n'a pas emménagé dans le logement locatif et pourquoi le logement locatif a été annoncé à louer.
30. Je note par ailleurs que le locataire n'a pas contesté le témoignage du locateur. Il a plutôt souligné sa perception du manque de prévoyance du locateur comme étant la cause de la cascade des inconvénients qu'il a subis.
31. Je me rends bien compte que quitter le logement locatif a causé au locataire du stress et des difficultés, mais sa requête ne peut être accueillie, car je ne suis pas convaincu que le locateur a donné l'avis de résiliation de mauvaise foi.
32. La requête du locataire sera donc rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête T5 présentée par le locataire est rejetée.

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, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

¹ Paragraphe 57 (5) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.