



**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-016091-25

Dans l'affaire du logement : 1, 615 Paul Crescent East
Hawkesbury ON K6A 3T8

Entre : Chantal Proulx Locataire

et

Marie Lourdes Paul Locatrice

Chantal Proulx (la « locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Marie Lourdes Paul (la « locatrice ») a donné un avis de résiliation de mauvaise foi.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 4 novembre 2025.

La locataire, le témoin de la locataire, Richard Fournier, et la locatrice étaient présents à l'audience.

Faits convenus entre les parties :

1. Les faits suivants sont acceptés par les parties :

- La locatrice a signifié à la locataire un avis de résiliation (formulaire N12), indiquant le 31 juillet 2024 comme date de résiliation (ci-après l'« avis N12 »), comme il ressort d'une copie de l'avis N12 (DOC-5117036, pages 1 et 2 de 8; pièce 1).
- La locataire a quitté le logement locatif le 25 juillet 2024, conformément à l'avis N12.
- La locatrice a annoncé le logement locatif à louer dans l'année suivant le départ de la locataire et a conclu, le 4 août 2024, une convention de location à l'égard de ce même logement locatif avec une personne autre que l'ancienne locataire.

La Commission détermine ce qui suit :

2. Comme il est mentionné ci-dessus, la locatrice ne conteste pas avoir annoncé le logement locatif à louer dans l'année suivant le départ de la locataire, causé par l'avis N12. La position de la locatrice est toutefois que l'avis N12 a été signifié de bonne foi à la locataire et qu'un changement de circonstances l'a conduite à annoncer le logement locatif à louer.

3. Conformément au paragraphe 57 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (ci-après la « Loi »), la Commission peut rendre une ordonnance contre le locateur si elle détermine ce qui suit à la suite d'une requête présentée par l'ancien locataire du logement locatif :
 - (a) 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 en trois volets. Pour obtenir gain de cause dans sa requête T5, la locataire doit établir, selon la prépondérance des probabilités, les trois exigences du paragraphe 57(1) a) :
 - Premièrement, que la locatrice a donné un avis de résiliation en vertu de l'article 48 de la Loi (l'avis N12) de mauvaise foi;
 - Deuxièmement, que la locataire a quitté le logement locatif à la 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 dans un délai raisonnable après le départ de la locataire.
5. Dans le cadre d'une requête déposée à la Commission, il incombe à la personne qui allègue des faits de prouver que, selon toute vraisemblance, sa version des faits est vraie. En l'espèce, le fardeau de la preuve devrait normalement peser sur la locataire pour qu'elle établisse que l'avis de résiliation a été signifié de mauvaise foi.
6. Cependant, le fait que la locatrice ait annoncé le logement locatif à louer crée une présomption réfutable que la locatrice a signifié l'avis N12 de mauvaise foi. En d'autres termes, en l'espèce, il incombe à la locatrice d'établir si la présomption réfutable s'applique ou non.

Présomption réfutable de mauvaise foi

7. Les paragraphes 57 (5) et 57 (6) de la Loi établissent une présomption réfutable de mauvaise foi dans les cas suivants :

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. La locataire soutient que la présomption réfutable est engagée, puisqu'il est incontesté que la locatrice a annoncé le logement à louer moins d'un an après son départ. La locatrice affirme que, comme il y a eu un changement de circonstances, elle est en mesure de réfuter la présomption de mauvaise foi.

Éléments de preuve de la locatrice

9. La locatrice a affirmé dans son témoignage qu'elle avait signifié l'avis N12 à la locataire, car un « parent » qui vit à l'étranger avait l'intention de quitter son pays pour des raisons de sécurité.
10. La locatrice a expliqué qu'à cause du processus d'immigration, son « parent » n'avait pas pu venir en Ontario et que c'est la raison pour laquelle elle a dû annoncer le logement locatif à louer après le départ de la locataire, car elle voulait réduire ses coûts liés au logement locatif.
11. La locatrice a précisé que l'occupant prévu du logement locatif, qu'elle a décrit comme un « parent », était en fait son cousin.

Analyse

12. Bien que la locatrice ait invoqué les problèmes d'immigration rencontrés par le bénéficiaire prévu de l'avis N12 comme étant un changement de circonstances justifiable, de tels problèmes ne sont pas pertinents dans le cadre de la présente instance.

13. En effet, la locatrice a signifié à la locataire l'avis N12 conformément au paragraphe 48 (1) de la Loi, qui 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. [Emphase ajoutée.]

14. Le paragraphe 48 (1) de la Loi énonce donc une liste limitée et exhaustive des personnes qui peuvent bénéficier d'un avis de résiliation signifié par le locateur.
15. Bien que je reconnaisse que le terme « parent », en français, puisse être interprété de manière plus large pour inclure une « au sens large, personne qui a des liens de parenté avec une autre »¹ il est évident que l'intention du législateur était de permettre la résiliation de la location, sous le régime de l'article 48 de la Loi, pour que le locateur ou la *famille immédiate* du locateur puissent bénéficier du logement.
16. Si l'intention du législateur avait été de donner au terme « parent » une interprétation large, il n'aurait pas été nécessaire d'inclure, à l'article 48 de la Loi, les liens familiaux précis (c'est-à-dire le conjoint du locateur, un enfant ou un parent du locateur ou de son conjoint) qui permettent à un locateur de signifier un tel avis de résiliation.
17. De plus, en appliquant les règles d'interprétation législative, je privilégierais l'interprétation la plus étroite du terme « parent », car elle sert mieux l'objectif de la Loi, qui est de « protéger les locataires d'habitations contre [...] les expulsions illicites »².
18. Par conséquent, indépendamment des problèmes d'immigration rencontrés par le cousin de la locatrice, l'avis N12 a été signifié à la locataire d'une manière qui l'a délibérément induite en erreur, lui faisant croire que le parent de la locatrice (c'est-à-dire, sa mère ou son père) voulait emménager dans le logement pour l'occuper à des fins d'habitation, alors que cela n'a jamais été le cas.

¹ Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5e éd, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2010, *sub verbo* « parent ».

² Article 1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

19. En conséquence, d'après la preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que la locataire a donné l'avis N12 à la locataire de mauvaise foi.

Mesures de redressement à la disposition de la locataire

a) Dépenses de déménagement et d'entreposage

20. La locataire a demandé à la Commission de lui octroyer une indemnité d'un montant de 500 \$, au titre des dépenses suivantes :

- 100 \$ de frais de déplacement (essence),
- 400 \$ de frais de préparation des cartons.

21. La locataire a déclaré dans son témoignage qu'elle avait dû utiliser son propre véhicule pour son déménagement et acheter des cartons pour emballer ses affaires.

22. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je ne suis pas convaincu que la locataire a engagé des frais de déménagement et d'entreposage de 500 \$. En effet, la locataire s'est limitée à des observations vagues et générales qui n'ont été corroborées par aucun élément de preuve documentaire ou des précisions (notamment, mais sans s'y limiter, les dates d'achat des articles censés avoir facilité son déménagement et leurs coûts exacts ou les reçus correspondants). J'estime que la locataire n'a pas réussi à établir le bien-fondé de sa réclamation.

b) Indemnisation générale

23. La locataire a expliqué que lorsqu'elle a quitté le logement locatif, son loyer mensuel était de 642 \$. Elle demande donc à la Commission de lui octroyer la somme de 7 704 \$ (642 \$ x 12) à titre d'indemnisation générale.

24. La locataire a déclaré qu'elle a occupé le logement locatif pendant 24 ans avant de le quitter parce qu'elle avait reçu l'avis N12.

25. La locataire a expliqué qu'elle n'avait pas réussi à trouver un logement permanent depuis son départ du logement locatif et qu'en raison de ses moyens financiers limités elle était contrainte de vivre chez sa belle-sœur.

26. La locataire a ajouté qu'avant de quitter le logement locatif, elle voyait ses enfants et petits-enfants chaque semaine, et que ces visites étaient extrêmement importantes pour elle, surtout depuis le décès de son conjoint.

27. La locataire a affirmé qu'elle ne peut pas voir ses enfants et petits-enfants aussi souvent depuis son déménagement, car elle n'a pas son propre logement. La locataire soutient que cela a grandement nui à sa qualité de vie et qu'elle est mécontente de ses conditions de vie actuelles.

28. La locatrice n'a pas demandé de contre-interroger la locataire.

29. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que la locataire a droit à une indemnisation générale d'un montant de 7 704 \$. En effet, le témoignage non contesté de la locataire était clair et cohérent, et il a démontré l'étendue des dommages non pécuniaires auxquels elle a dû faire face depuis son départ du logement locatif, qu'elle occupait depuis près d'un quart de siècle. La durée de la location ainsi que l'impact négatif du déménagement sur la qualité de vie globale de la locataire lui donnent droit à une telle indemnisation.

c) Autres mesures de redressement

30. La locatrice a déclaré dans son témoignage qu'elle avait été contrainte de vendre des meubles et des appareils électroménagers, dont sa cuisinière, son réfrigérateur, sa machine à laver le linge, son sèche-linge, son canapé, son ensemble de chambre à coucher, son ensemble de salle à manger et son téléviseur, pour déménager, tel qu'il appert des reçus datés du 10 juillet 2024 et adressés à Christiane St. Jean et Suzanne Charron (DOC-6644043 et DOC-6644096; pièce 2, *en liasse*).

31. La locataire a affirmé qu'elle aimait ses meubles et ses appareils électroménagers et qu'elle avait dû se précipiter à vendre ces articles afin de pouvoir déménager. Par conséquent, elle demande que la locatrice lui verse la somme de 10 000 \$.

32. D'après la preuve et les observations dont je dispose, je ne suis pas convaincu que la locataire a droit à une indemnité supplémentaire de 10 000 \$, en lien avec les articles qu'elle a vendus après avoir reçu l'avis N12 et avant son départ.

33. En effet, bien que la locataire se soit conformée à l'avis N12, elle a pris la décision délibérée de vendre certains de ses effets personnels pour faciliter son déménagement. Elle a accepté de vendre ces articles à un prix négocié entre elle et les acheteurs (pièce 2). Même si la locataire soutient qu'elle avait un attachement envers ses biens, j'estime qu'un tel attachement serait plus adéquatement indemnisé sous la forme de dommages-intérêts non pécuniaires, lesquels ont déjà été accordés à la locataire³.

34. Accorder à la locataire des sommes supplémentaires pour des articles qu'elle a choisi de vendre à un prix convenu reviendrait à un enrichissement injustifié. À ce titre, sa demande est rejetée.

d) Pénalité administrative

35. La locataire a également demandé que la locatrice verse une pénalité à la Commission, car la locatrice a aussi signifié des avis de résiliation N12 à d'autres locataires du même ensemble d'habitation pour des motifs semblables. La locataire réclame la pénalité pour dissuader la locatrice d'agir de nouveau de la sorte à l'avenir.

³ Ordonnance LTB-T-016091-25, rendue le 13 février 2026, paragraphes 22 à 28.

36. Le témoin de la locataire, Richard Fournier (ci-après « R.F »), a confirmé dans son témoignage qu'il louait un logement locatif dans le même ensemble d'habitation et qu'il avait reçu un avis de résiliation N12 indiquant le 31 juillet 2024 comme date de résiliation. Dans cet avis de résiliation, la locatrice avait déclaré qu'un parent avait également l'intention d'occuper le logement locatif, tel qu'il appert d'une copie de l'avis de résiliation N12 daté du 30 mai 2024 et signifié à Richard Fournier (DOC-5117036, pages 3 et 4 de 8; pièce 3).
37. R.F a divulgué qu'après avoir quitté le logement locatif, il avait aussi déposé une requête à la Commission en vue d'obtenir une ordonnance déterminant que la locatrice lui avait donné un avis de résiliation de mauvaise foi (LTB-T-014871-25).
38. Dans le cadre de sa propre requête, R.F a précisé que la Commission avait conclu que la locatrice lui avait donné un avis de résiliation de mauvaise foi, comme tel qu'il appert de l'ordonnance LTB-T-014871-25, rendue le 29 septembre 2025 (DOC-6652711; pièce 4).
39. Par ailleurs, la locataire a soutenu qu'en plus des avis de résiliation N12 qu'elle et R.F ont reçus (pièces 1 et 3), la locatrice a signifié un avis de résiliation N12 à une autre locataire du même ensemble d'habitation, qui indiquait le 30 novembre 2024 comme date de résiliation, comme il ressort d'une copie de l'avis de résiliation N12 daté du 30 septembre 2024 et signifié à Suzanne Perrault (DOC-5117036, pages 5 et 6 de 8; pièce 5).
40. Les trois avis de résiliation N12 (pièces 1, 3 et 5) indiquent le « parent » de la locatrice comme l'occupant prévu du logement locatif.
41. La locatrice a répondu qu'elle réfutait les observations de la locataire et qu'elle refusait de payer une indemnité, quelle que soit sa forme, à la locataire ou une pénalité à la Commission.
42. Bien qu'elle ne soit pas contraignante pour moi, la Ligne directrice 16 de la Commission énonce les considérations pertinentes dont il faut tenir compte pour déterminer le caractère approprié d'une pénalité administrative :

Une pénalité administrative est une mesure qu'utilise la Commission pour favoriser la conformité à la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (la « LLUH ») et pour dissuader les locateurs de se livrer à des activités semblables à l'avenir. Elle n'y a pas recours normalement sauf si le locateur a enfreint de façon flagrante la LLUH et si d'autres mesures n'assureraient pas une dissuasion suffisante ou l'observation de la LLUH. L'objet des pénalités administratives et des diminutions de loyer diffèrent. Par opposition à une pénalité, une diminution de loyer vise à indemniser le locataire qui a subi une violation de ses droits ou dont le locateur a manqué à ses responsabilités.

43. En effet, je devrais tenir compte de la nature et de la gravité de la violation, l'effet de la violation sur la locataire et tout autre facteur pertinent, comme la conduite de la locatrice.
44. La dissuasion à l'égard d'une conduite flagrante, au-delà de l'effet dissuasif que pourraient avoir de simples dommages-intérêts, est un facteur prépondérant.

45. À mon avis, il s'agit d'un cas approprié pour imposer une pénalité administrative d'un montant de 35 000 \$. En effet, il a été établi que la locatrice a déjà résilié aux moins deux conventions de location de mauvaise foi⁴ et qu'elle refuse d'assumer la responsabilité de ses actes.
46. Dans l'affaire dont je suis saisi, la locatrice a entrepris de résilier une location de longue durée et a dépouillé la locataire de son confort, de sa tranquillité d'esprit et de sa stabilité dans son logement bénéficiant du contrôle des loyers.
47. La conduite de la locatrice démontre qu'elle est prête à signifier aux locataires des avis de résiliation sous de faux prétextes, ce qui les oblige à déménager et à faire face à diverses difficultés, dans le seul but de maximiser sa capacité à réaliser un profit en relouant ensuite les logements locatifs.
48. Je conclus que la locatrice a fait preuve d'un mépris flagrant pour la Loi et ses obligations que la Loi lui impose, et que le montant total accordé à la locataire ne suffirait pas à dissuader la locatrice d'agir de la même manière à l'avenir, surtout au vu de sa conduite et de ses commentaires lors de l'audience.
49. Le comportement et la conduite flagrants de la locatrice doivent être découragés dans les termes les plus fermes.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le montant total que la locatrice doit verser à la locataire est de 7 757 \$. Ce montant représente :
 - 7 704 \$ à titre d'indemnisation générale.
 - 53 \$ pour les droits de dépôt de la requête.
2. La locatrice doit verser à la locataire le montant intégral exigible au plus tard le 28 février 2026.
3. Si la locatrice ne verse pas à la locataire le montant intégral exigible au plus tard le 28 février 2026, des intérêts lui seront imputés. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 1^{er} mars 2026, au taux annuel de 4 %.
4. La locatrice, Marie Lourdes Paul, doit également verser à la Commission de la location immobilière une pénalité administrative de 35 000 \$ avant le 10 mars 2026, au plus tard.

Le 10 février 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

Membre, Commission de la location immobilière

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

⁴ Ordonnance LTB-T-014871-25, rendue le 9 septembre 2025.

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-32344.

Le paiement de la pénalité administrative doit être effectué à la CLI dans le délai précisé ci-dessus. À défaut de paiement, le montant impayé pourra être envoyé à une agence de recouvrement ou la partie débitrice pourrait se voir interdire le dépôt d'une nouvelle requête tant que le paiement n'aura pas été effectué, conformément à l'article 196 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

La pénalité administrative peut être payée uniquement par mandat, traite bancaire ou chèque certifié à l'ordre du « ministre des Finances ». Le paiement peut être envoyé par la poste ou par service de messagerie à la Commission, au 25, rue Grosvenor, rez-de-chaussée, Toronto (Ontario) M7A 2G6, ou déposé dans la plupart des points de service de *Service Ontario*.