



Ordonnance rendue en vertu de l'article 21.2 de la Loi sur l'exercice des compétences légales et de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Référence : Stephan c Proulx, 2026 ONLTB 11390

Date : 2026-02-19

Numéro de dossier : LTB-L-006339-23-RV

Dans l'affaire du logement : 887, RUE SINCLAIR
HAWKESBURY (ONTARIO) K6A 1C9

Entre : Georges Stephan
Nadine Ballan locateurs

et

Christine Proulx
Alain jr. Myre locataires

Ordonnance de réexamen

Georges Stephan et Nadine Ballan (les « locateurs ») ont présenté une requête par laquelle ils sollicitent une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion des locataires Christine Proulx et Alain jr. Myre (les « locataires ») parce que ceux-ci n'ont pas payé le loyer qu'ils doivent.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-006339-23 rendue le 2 février 2024. Le locataire Alain jr. Myre invoque une absence raisonnable de sa part à l'audience tenue le 21 septembre 2023, bien que l'autre locataire Christine Proulx ait assisté à l'audience au nom des deux locataires.

Le 28 novembre 2025, le locataire Alain jr. Myre a demandé la révision de l'ordonnance et la suspension de celle-ci jusqu'à ce que la demande de révision soit réglée.

Le 8 décembre 2025, l'ordonnance provisoire LTB-L-006339-23-RV-IN suspendant l'exécution de l'ordonnance du 2 février 2024 a été rendue.

La présente demande de révision a été instruite par vidéoconférence le 30 janvier 2026.

Les locateurs et les locataires ont assisté à l'audience, de même que la représentante juridique de ces derniers, Vanessa Allard-Beauchamps.

La Commission détermine ce qui suit :

1. À la fin de l'audience, j'ai indiqué que la demande de révision sera rejetée.

Questions préliminaires

2. Les locataires ont soutenu que la représentante juridique s'est placée en situation de conflit d'intérêts en représentant les deux locataires dans la présente instance, étant donné que ceux-ci pourraient avoir des thèses différentes en l'espèce.
3. La représentante juridique a nié l'existence d'un conflit d'intérêts et souligné que le code de déontologie qui s'applique à elle ne lui interdit pas de représenter les deux locataires.
4. J'ai rejeté la demande visant à retirer à la représentante juridique des locataires la capacité de les représenter tous les deux, ou à restreindre cette capacité. Si un conflit d'intérêts existe sur le plan de la représentation, il appartient à Aide juridique Ontario ou au Barreau de l'Ontario de trancher la question, et non à la Commission.
5. Les locateurs voulaient également contester les raisons pour lesquelles la prorogation du délai de dépôt de la demande de révision a été accordée quelque 22 mois après que l'ordonnance eut été rendue le 2 février 2024.
6. J'ai refusé d'instruire cette motion parce que je n'en ai pas été saisi en bonne et due forme, les locateurs n'ayant pas déposé leur propre demande de révision de cette décision.

Première partie de la demande de révision

7. Selon la règle 26.14 de ses Règles de procédure, la Commission doit d'abord décider d'accepter ou de rejeter la demande de révision. En cas de rejet de la demande, la Commission confirme l'ordonnance visée par la révision et, en cas d'acceptation, elle tient une nouvelle audience conformément à la règle 26.16.
8. Le locataire Alain jr. Myre soutient dans la demande de révision qu'il est victime de fraude, parce qu'il n'a pas signé le bail et qu'il n'a pas résidé légalement dans le logement locatif, de sorte qu'il ne pouvait raisonnablement participer à l'audience du 21 septembre 2023.

Témoignage d'Alain jr. Myre

9. Le locataire Alain jr. Myre a témoigné. Il s'est reporté aux observations des locataires figurant dans le document DOC-7199683. Se reportant à la page 9, il a confirmé qu'il s'agissait d'une copie conforme du recto et du verso de son permis de conduire.
10. Le locataire s'est reporté à la page 8 et a souligné que la signature portant son nom n'était pas sa signature. Il a nié avoir signé le bail et a affirmé qu'il n'avait jamais vu ce bail auparavant.
11. Le locataire a affirmé qu'il n'avait pas conclu d'entente avec l'autre locataire nommée dans le bail en question. Il a indiqué qu'il avait payé sa propre part du loyer à l'autre locataire nommée dans ce bail, soit Christine Proulx. Il a confirmé qu'il n'avait pas signé de bail

avec l'autre locataire nommée, Christine Proulx. Il a confirmé qu'il louait seulement une chambre et ne voulait pas que son nom figure sur le bail.

12. Après que des éclaircissements eurent été demandés au sujet du type d'arrangement qui existait entre Christine Proulx et Alain jr. Myre, soit la location conjointe, la location commune ou l'occupation, ce dernier a d'abord répondu qu'il était colocataire, puis a précisé qu'il était occupant.
13. En contre-interrogatoire, Alain jr. Myre a dit qu'il n'était pas présent lorsque le bail conclu entre les locataires et Christine Proulx avait été signé et qu'il n'était pas entré dans le logement locatif avant la signature du bail, si ce n'est lorsqu'il avait exécuté des travaux pour les locataires.
14. Il a également confirmé avoir discuté avec Christine Proulx de la location d'une chambre à celle-ci. Il a confirmé qu'il avait l'intention de partager les dépenses.

Témoignage de Christine Proulx

15. La locataire Christine Proulx a témoigné. Elle a dit qu'Alain jr. Myre n'avait pas signé de bail avec elle et qu'elle souhaitait plutôt que sa sœur signe le bail avec elle. Finalement, sa sœur n'a pas signé le bail.
16. Elle a dit que les locataires lui avaient demandé à plusieurs reprises de faire signer le bail par Alain jr. Myre et qu'elle avait refusé de le faire. Elle a affirmé qu'elle ne voulait pas qu'Alain jr. Myre signe le bail parce qu'elle ne souhaitait pas une location conjointe pour des raisons liées à sa propre sécurité ainsi qu'à la situation d'Alain jr. Myre.
17. Elle a dit qu'elle avait signé le bail en personne avec le locateur Georges Stephan. Elle a souligné que l'homme à tout faire des locataires était présent et qu'Alain jr. Myre n'était pas présent lorsque le bail avait été signé.
18. Elle a confirmé qu'Alain jr. Myre lui avait versé un loyer et qu'elle avait payé le loyer aux locataires.
19. En contre-interrogatoire, elle a nié avoir envoyé par courriel aux locataires un bail signé par Alain jr. Myre.
20. Les locataires ont souligné qu'ils avaient en main des messages textes et des courriels montrant que Christine Proulx avait demandé à Alain jr. Myre de signer le bail et leur avait envoyé une copie signée du bail par courriel. Christine Proulx a nié cette affirmation, soulignant qu'il n'était pas possible d'envoyer le bail par courriel, et que c'est la raison pour laquelle celui-ci avait été signé en personne.

Témoignage de Nadine Ballan

21. La locatrice Nadine Ballan a témoigné. Elle s'est reportée aux observations des locataires figurant dans le document DOC-7212164. Se reportant aux pages 12-14, elle a indiqué qu'elle avait envoyé le bail à Christine Proulx par courriel le 27 août 2022 et que le bail signé avait été retourné le 13 septembre 2022.

22. La locatrice s'est également reportée à une série de messages textes figurant aux pages 15 et 16. Ces échanges ont eu lieu entre le 2 et le 27 août 2022. Ces messages montrent que Christine Proulx avait informé les locateurs que sa sœur ne signerait plus le bail et qu'elle avait demandé plutôt l'ajout d'Alain Myre Jr au bail. Les locateurs ont consenti à cette demande.
23. La locatrice s'est également reportée à la copie du bail figurant dans les observations des locataires pour montrer que ceux-ci avaient consenti à la signification des avis par courriel.

Observations finales

24. Les locataires ont fait valoir qu'Alain jr. Myre n'avait pas reçu l'avis d'audience parce que l'adresse du logement locatif n'était pas son adresse et que, par conséquent, il n'était pas au courant de la tenue de l'audience.
25. Les locateurs ont soutenu que la locataire Christine Proulx a bien reçu le bail et l'a retourné par courriel. Ils croyaient qu'Alain jr. Myre avait toujours été locataire. Ils ont également souligné qu'ils ont pour habitude d'inscrire l'adresse électronique d'un seul locataire dans leurs baux et non d'ajouter l'adresse électronique de tous les locataires nommés. Les locateurs ont affirmé que Christine Proulx avait fourni les renseignements personnels d'Alain jr. Proulx de façon que ceux-ci puissent figurer dans le bail.

Analyse

26. Je souligne que l'adresse électronique de Christine Proulx qui est inscrite dans le bail pourrait comporter une erreur; cependant, cette possibilité n'a pas d'incidence sur la preuve selon laquelle Christine Proulx avait reçu le bail et avait retourné un bail signé par courriel aux locateurs.
27. L'intitulé figurant dans l'ordonnance initiale du 2 février 2024 indique que Christine Proulx a assisté à l'audience pour le compte des deux locataires nommés, ce que les parties n'ont pas réfuté.
28. À l'audience du 21 septembre 2023, Christine Proulx n'a pas soutenu qu'Alain jr. Myre avait été désigné à tort à titre de locataire. Cette question est soulevée uniquement dans la présente demande de révision.
29. Dans la décision *Wilson v. Intact Insurance Company*, 2025 ONSC 5305, la Cour divisionnaire a souligné que le principal objet du processus de réexamen du Tribunal d'appel en matière de permis est de faire corriger les erreurs plutôt que de contraindre les parties à passer par le système judiciaire pour y parvenir. Je souscris à ces motifs pour les besoins de la présente demande de révision.

[TRADUCTION]

Un des principaux objets du réexamen réside dans la correction des erreurs. Il est beaucoup plus facile pour l'arbitre de corriger les erreurs à cette étape plutôt que de contraindre les parties à passer par le système judiciaire pour atteindre cet objectif, d'autant plus que le processus est beaucoup plus rapide

et efficace. [...] Le processus de réexamen ne vise pas à critiquer la minutie de l'arbitre et à le tenir responsable, mais plutôt à atteindre le bon résultat pour les parties. Lorsqu'une erreur est constatée, la réponse de l'arbitre selon laquelle ce n'était pas sa faute passe totalement à côté de l'objet du réexamen.

30. Dans la décision *King-Winton v. Doverhold Investments Ltd.*, 2008 CanLII 60708, la Cour divisionnaire a conclu que [traduction] « les mots “absence raisonnable de l'auteur de la demande à l'audience” doivent recevoir une interprétation large. La justice naturelle n'en demande pas moins. » Interprétant de façon large la situation exposée en l'espèce, je ne puis conclure que l'absence du locataire à l'audience était raisonnable.
31. J'ai conclu que le témoignage de chacun des locataires posait problème et qu'il manquait de crédibilité et de fiabilité.
32. Dans l'évaluation de la crédibilité, je m'inspire des principes qu'a établis la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans l'arrêt *Faryna v. Chorny*, [1952] 2 D.L.R. 354, aux p. 356- 357 :

[TRADUCTION]

La crédibilité des témoins intéressés ne peut être évaluée, surtout en cas de contradiction des dépositions, en fonction du seul critère consistant à se demander si le comportement du témoin permet de penser qu'il dit la vérité. Le critère retenu consiste à examiner de manière raisonnable la cohérence du récit proposé au regard des probabilités qui entourent les circonstances actuellement existantes. Bref, pour savoir si la version d'un témoin est conforme à la vérité dans un cas de cette nature, il faut déterminer si le témoignage est compatible avec celui qu'une personne sensée et informée, selon la prépondérance des probabilités, reconnaîtrait d'emblée comme étant raisonnable si elle se trouvait au même endroit et dans les mêmes circonstances.

33. Dans l'arrêt *R. v. Morrissey*, (1995), 1995 CanLII 3498 à la p. 205, la Cour d'appel a examiné la fiabilité de la preuve testimoniale et l'interaction entre la crédibilité et la fiabilité :

[TRADUCTION]

La preuve testimoniale peut soulever des préoccupations en ce qui a trait à la véracité et à l'exactitude. La véracité se rapporte à la sincérité du témoin, à savoir sa volonté de dire la vérité telle que le témoin croit qu'elle est. L'exactitude se rapporte à l'exactitude réelle de la déposition du témoin. L'exactitude de la déposition du témoin fait jouer des facteurs relatifs à la capacité du témoin d'observer, de se rappeler et d'exposer avec exactitude les événements en cause. Lorsqu'on est préoccupé par la véracité de la déposition d'un témoin, on parlera de la crédibilité du témoin. Si l'exactitude de la déposition d'un témoin préoccupe, on parlera de la fiabilité de cette déposition. De toute évidence, le témoin dont la preuve produite à l'égard d'une question

n'est pas crédible ne peut produire des éléments de preuve fiables sur cette question. La preuve produite par un témoin crédible, à savoir un témoin honnête, peut néanmoins demeurer non digne de foi. [...]

34. La déposition d'un témoin ne doit pas être examinée en vase clos, mais plutôt dans le contexte de l'ensemble de la preuve. Voir l'arrêt *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 33 au par. 58.
35. Alain jr. Myre a affirmé qu'il ne résidait pas légalement dans le logement locatif. Même si la Loi prévoit que les conventions de location devraient être établies par écrit, de préférence à l'aide de la formule de bail standard de l'Ontario, une **convention de location verbale valable** peut tout de même exister. Alain jr. Myre n'a pas affirmé en toutes lettres qu'il n'a jamais résidé dans le logement locatif; il a simplement souligné qu'il ne s'agissait pas de sa résidence légale. Les observations des locateurs comportent à la page 17 un courriel portant la date du 14 février 2024 que Christine Proulx a fait parvenir au locateur afin d'obtenir la permission d'aller chercher quelques-uns de leurs effets personnels qui avaient été laissés là, probablement lorsque tous les deux ont déménagé.

Bonjour stephane Alain a oublier un hockey de valeur importante sure le mûre de son garçon et ma fille a oublier ses lunettes de vue yaurait tu un moyen que je puise aller les chercher avant que cela finissent à la poubelle

36. À mon avis, ce courriel montre de façon incontestable que jusqu'à la résiliation du bail prévue dans l'ordonnance du 2 février 2025, Alain jr. Myre résidait dans le logement locatif. Il a tenté d'invoquer son permis de conduire pour soutenir qu'il ne résidait pas dans le logement locatif. Cependant, le permis de conduire a été délivré le 17 décembre 2024, bien après la résiliation de la location.
37. Il a nié avoir signé le bail et nié qu'il s'agissait de sa signature. Je n'ai pas jugé crédible la déclaration niant la signature ou le fait qu'il avait signé le bail. La preuve des locateurs montre que Christine Proulx avait reçu le bail et le leur avait retourné après avoir obtenu les signatures d'Alain jr. Myre. Selon la prépondérance des probabilités, il est plus probable que le bail a été signé par Alain jr. Myre. Je tire cette conclusion sachant que Christine Proulx a nié avoir envoyé le bail signé aux locateurs par courriel, alors que la preuve indique le contraire. En niant avoir signé le bail, Alain jr. Myre laissait entendre, sans l'affirmer en toutes lettres, que Christine Proulx ou une autre personne avait commis une fraude et falsifié les signatures figurant sur le bail. La Commission a besoin d'une preuve claire et convaincante qui lui permet de trancher les questions en litige selon la prépondérance des probabilités. Étant donné que ni Christine Proulx ni Nadine Ballan n'ont été interrogées sur les circonstances entourant la présence de la signature d'Alain jr. Myre sur le bail, je n'ai devant moi que les simples dénégations de ce témoin.
38. Christine Proulx a affirmé pendant son témoignage qu'elle ne voulait pas qu'Alain jr. Myre signe le bail. Cependant, les locateurs ont démontré que cette affirmation était inexacte. D'après l'échange de messages textes et de courriels, c'est effectivement Christine Proulx qui a demandé d'ajouter Alain jr. Myre au bail et qui a fourni la copie signée aux locateurs. Les dénégations manquent tout simplement de crédibilité.

39. Je souligne que l'avis d'audience a été délivré par la Commission et envoyé séparément à chacun des locataires le 28 juillet 2023 par Postes Canada. Voir le document DOC-1713673. Il n'y a aucun registre indiquant que le courrier de Postes Canada avait été retourné à la Commission.
40. Étant donné que Christine Proulx a assisté à l'audience tenue le 21 septembre 2023, il est évident que le courrier avait été acheminé.
41. J'ai écouté l'enregistrement de l'audience du 21 septembre 2023. Selon l'enregistrement, la locataire Christine Proulx a confirmé que le colocataire Alain jr. Myre résidait toujours dans le logement locatif. Elle a constamment employé le mot « colocataire » lorsqu'elle parlait d'Alain jr. Myre, et non le mot « occupant » ou « invité ». Ce témoignage contredit celui qui a été présenté à l'audience en l'espèce, selon lequel elle ne souhaitait pas que qui que ce soit d'autre soit nommé dans le bail. L'enregistrement permet également de confirmer qu'Alain jr. Myre résidait dans le logement locatif et aurait dû recevoir l'avis postal de la Commission l'informant de l'audience du 21 septembre 2023.
42. Pour les motifs exposés plus haut, je n'ai pas jugé le témoignage de Christine Proulx crédible ou fiable.
43. Il n'y a eu aucun élément de preuve indiquant qu'Alain jr. Myre ne résidait pas dans le logement locatif lorsque la lettre du 28 juillet 2023 a été postée et probablement transmise. En conséquence, je suis convaincu qu'Alain jr. Myre était au courant de l'audience et s'est contenté de permettre à Christine Proulx de parler au nom des deux. À mon avis, Alain jr. Myre n'a pas fait preuve de diligence en ce qui a trait à sa participation à la présente instance.
44. Mes conclusions vont de pair avec les indications que la Cour divisionnaire a données dans la décision *Q Res IV Operating GP Inc. v. Berezovs'ka*, 2017 ONSC 5541 CanLII (C. div.), au paragraphe 8 :

[TRADUCTION]

Une partie qui ne fait pas preuve de diligence dans une instance judiciaire ne peut ensuite demander à un tribunal de gaspiller ses ressources en entendant l'affaire une seconde fois. Permettre cela affaiblirait la capacité de l'administration de la justice à rendre des ordonnances définitives de façon rapide et économique.

45. Compte tenu de ce qui précède, le locataire Alain jr. Proulx n'a pas droit à une nouvelle audience relative à la requête du locateur, parce qu'il n'a pas fait preuve de diligence raisonnable. En conséquence, la demande de révision fondée sur l'allégation d'absence raisonnable de l'auteur de la demande à l'audience est rejetée.
46. Après que j'eus avisé les parties de ma décision, la représentante juridique des locataires a tenté de soulever d'autres questions et de renvoyer à d'autres documents téléversés dans le portail. Cependant, j'ai refusé d'examiner ces arguments. Les locataires ont eu toutes les possibilités voulues de présenter leurs arguments et leur preuve. S'il y avait des documents ou d'autres questions qu'ils avaient l'intention de soulever au cours de la

première partie de l'audience de révision et qu'ils ne les ont pas soulevés, cela signifie à mon avis qu'ils ont abandonné ces arguments.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-006339-23 rendue le 2 février 2024 est rejetée. L'ordonnance est confirmée et demeure inchangée.
2. L'ordonnance provisoire rendue le 8 décembre 2025 est annulée. La suspension de l'ordonnance LTB-L-006339-23 est annulée immédiatement.

19 février 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, Commission de la location immobilière

15 rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) 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.