



Ordonnance rendue aux termes 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*

N° de dossier : LTB-L-085929-24-RV

Dans l'affaire du logement : 269, RUE SAINT PHILIPPE, APP. B
ALFRED (ONTARIO) K0B 1A0

Entre : JAIRO GARCIA Locateur

et

STEPHANE MARCEL FOURNIER Locataire

Ordonnance de réexamen

JAIRO GARCIA (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de STEPHANE MARCEL FOURNIER (« locataire ») au motif que :

- le locateur veut de bonne foi reprendre possession du logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation pendant au moins un an.

Le locateur réclame de plus une indemnité pour chaque jour où le locataire a occupé le logement locatif après la date de résiliation.

La requête a débouché sur l'ordonnance LTB-L-085929-24 rendue le 2 février 2026.

Le 16 février 2026, le locateur a demandé par requête à la Commission de réexaminer l'ordonnance.

L'examen préliminaire de la requête en réexamen a été effectué sans la tenue d'une nouvelle audience. Pour rendre ma décision relative à la requête, j'ai examiné les documents contenus dans le dossier de la Commission ainsi que l'enregistrement audio de l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a déposé une requête en réexamen, alléguant que la membre ayant présidé l'audience avait commis plusieurs erreurs graves dans l'ordonnance datée du 2 février 2026. En particulier, le locateur affirme que :
 - la membre a traité à tort les accusations criminelles portées contre le locateur comme des faits établis en concluant que les parties entretenaient de mauvaises relations;

- la membre a tenu compte de la situation personnelle du locateur pour statuer sur la demande de raccourcissement de délai, mais n'a pas tenu compte de cette même situation dans l'ordonnance définitive;
 - la membre a rejeté à tort la requête bien qu'elle ait trouvé [Traduction] « plausible » l'intention du locateur d'emménager dans le logement locatif;
 - la membre a mal appliqué le paragraphe 83 (3) de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (« Loi »);
 - la membre s'est appuyée sur des erreurs de fait pour rendre sa décision;
 - la membre a commis une erreur en acceptant les observations du locataire alors que celui-ci n'a pas témoigné;
 - la membre n'a pas accepté les éléments de preuve relatifs à la conduite antérieure du locataire, mais s'est appuyée sur la conduite antérieure du locateur pour rejeter la requête;
 - la membre a commis une erreur en tenant compte du fait que le locateur avait loué l'unité C au lieu de l'occuper, malgré la promesse du locateur, signée dans le cadre d'une instance criminelle, de ne pas se présenter à l'ensemble d'habitation;
 - la membre a omis d'évaluer la bonne foi du locataire en ne tenant pas compte de la conduite de ce dernier dans d'autres instances impliquant un ancien locateur;
 - la membre a omis de tenir compte d'un avertissement adressé au locataire dans une autre instance (LTB-L-053990-23) concernant son comportement;
 - la membre n'a pas tenu compte du fait que l'ensemble d'habitation est le seul bien immobilier que détient le locateur;
 - la membre a commis une erreur en ne tirant pas de conclusion défavorable du fait que le locataire n'a pas témoigné.
2. Le processus de réexamen n'a pas pour objet de donner aux parties l'occasion de présenter une meilleure preuve ou une preuve différente de celle qu'elles ont présentée en première instance. Il n'y a rien dans le dossier ni dans la requête en réexamen qui permette de décider que la membre a appliqué des principes inappropriés pour apprécier la preuve produite ou qu'il y avait devant la Commission une preuve insuffisante pour étayer ses conclusions. Je suis d'avis de ne pas toucher à l'appréciation de la preuve faite par la membre de première instance, qui a eu l'occasion d'observer les témoins et d'entendre la preuve dans son intégralité (voir *TSL-51694-14-IN-RV*, *TEL-25281-12-RV* et *TEL-34298-13-RV*).
3. La ou le membre présidant l'audience est chargé d'examiner tous les éléments de preuve et toutes les observations présentés à l'audience, leur accorder le poids approprié et rendre une décision définitive. Bien que le locateur allègue que la membre a commis une grave erreur en interprétant mal les accusations criminelles portées contre lui, en comprenant mal sa capacité de vivre dans l'unité C et en ne tenant pas compte de sa situation, les conclusions rendues par rapport à ces questions relèvent entièrement du pouvoir discrétionnaire de la membre. La membre présidant l'audience était la mieux placée pour entendre les éléments de preuve et tirer des conclusions en fonction de ces éléments de preuve.

4. Au paragraphe 43 de l'ordonnance, la membre conclut que [Traduction] « à première vue, la raison pour laquelle le locateur souhaite emménager dans le logement locatif semble plausible ». Néanmoins, la membre a procédé à l'analyse de l'article 202 de la Loi et à l'évaluation du contexte global de la relation entre les parties.
5. La membre a finalement conclu que l'historique de la location corrobore la conclusion selon laquelle le locateur n'a pas véritablement l'intention d'occuper le logement locatif, mais tente plutôt d'expulser le locataire. Cette conclusion est fondée sur les éléments de preuve présentés à l'audience et commande la déférence.
6. L'allégation du locateur selon laquelle la membre a omis d'évaluer la bonne foi du locataire dans cette instance est sans fondement. La membre a correctement analysé l'obligation du locateur d'agir de bonne foi, comme l'exigent la Loi et la jurisprudence contraignante. La membre était en droit d'accepter les observations du locataire et de refuser de tirer une conclusion défavorable de la décision du locataire de ne pas témoigner. Comme la membre l'a correctement fait remarquer, il incombe au locateur d'établir, selon la prépondérance des probabilités, qu'il a l'intention d'habiter le logement. Pour procéder à cette évaluation, la membre n'était pas tenue d'examiner le comportement antérieur du locataire, que ce soit dans le logement locatif ou dans d'autres instances.
7. Ayant déterminé que la membre avait conclu à juste titre que le locateur n'avait pas prouvé son intention de bonne foi d'occuper le logement locatif, il n'est pas nécessaire d'examiner l'erreur alléguée concernant l'alinéa 83 (3) c) de la Loi. Même si la Commission a commis une erreur dans son interprétation de l'alinéa 83 (3) c), cela ne changerait rien au résultat de la requête, car cette partie de l'ordonnance s'ajoute à la conclusion selon laquelle le locateur n'a pas établi son intention de bonne foi.
8. D'après les observations figurant dans la présente requête, je n'ai pas la conviction qu'une erreur grave a été commise dans l'ordonnance ou dans l'instance.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-L-085929-24 rendue le 2 février 2026 est rejetée. L'ordonnance initiale est confirmée et demeure inchangée.

Le 13 mars 2026

Date de l'ordonnance

Brett Lockwood

Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

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