



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

Référence : GILLESPIE c. OUAHHABI, 2026 ONLTB 18721

Date : 2026-03-17

Dossier n° : LTB-L-087894-25

Dans l'affaire du logement : LOGEMENT ARRIÈRE, 50 WEIR CRES
SCARBOROUGH ON M1E 3B1

Entre : PAUL GILLESPIE Locateur

et

KHALID OUAHHABI Locataires
IMANE OUAHHABI

PAUL GILLESPIE (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de KHALID OUAHHABI et d'IMANE OUAHHABI (« locataires ») parce que :

- le locateur veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation pendant au moins un an.

Le locateur a aussi demandé une indemnité pour chaque jour où les locataires sont restés dans le logement après la date de résiliation.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 23 février 2026.

Le représentant juridique du locateur, Damian Cordaie, le locateur et les locataires ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Pour les motifs qui suivent, je conclus que le locateur n'a pas prouvé selon la prépondérance des probabilités qu'il veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour que son fils puisse l'occuper à des fins d'habitation pendant au moins un an. La requête est donc rejetée.

Question préliminaire : Avis de résiliation N12 (avis N12) précédent non divulgué dans la requête

2. Lors du témoignage des parties, il a été révélé que le locateur avait signifié aux locataires un premier avis N12 non divulgué dans la requête.

3. J'ai soulevé la question lors de l'audience, et le locateur a indiqué ne pas avoir divulgué cet avis N12 dans la requête, car il ne pensait pas qu'il était tenu de le faire puisque l'avis était invalide, qu'aucune indemnité n'avait été versée et qu'il n'avait pas donné suite à l'avis en déposant une requête L2.
4. Le premier avis N12 avait été signifié le 11 octobre 2024 et fixait la date de résiliation au 1^{er} janvier 2025. Cet avis avait été donné parce que le fils du locateur voulait reprendre le logement locatif.
5. Le paragraphe 71.1 (3) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) exige que le locateur indique dans sa requête tous les avis N12 ou N13 précédents donnés au cours des deux dernières années à l'égard de tout logement locatif appartenant au locateur. Le paragraphe 71.1 (4) prévoit que la Commission refuse d'accepter le dépôt d'une requête si le locateur ne s'est pas conformé à cette exigence de divulgation.
6. Les locataires étaient au courant de cet avis N12 précédent, car ce sont eux qui en avaient téléchargé la copie présentée en preuve. Le locateur a assisté à l'audience et était donc présent pour être contre-interrogé sur les circonstances entourant le premier avis N12.
7. La Cour divisionnaire a examiné dans la décision *Miller Estate v. Arguelles*, 2025 ONSC 112 (*Miller Estate*) les implications du défaut d'un locateur de divulguer un avis N12 précédent dans une requête en expulsion pour usage personnel. La Cour a conclu que le fait de ne pas se conformer au paragraphe 71.1 (3) [TRADUCTION] « n'a pas pour effet de rendre l'avis nul, d'interdire au locateur de présenter sa requête ou de mener au rejet de la requête. Il a pour effet d'entraîner le refus du dépôt de la requête. »
8. La Cour a conclu que si la non-conformité est évidente à première vue, la Commission peut simplement refuser la requête. Toutefois, une fois que le dépôt de la requête a été accepté, rien n'empêche que la requête soit modifiée pour y inclure les renseignements manquants sur l'avis.
9. L'affaire en l'espèce est semblable à celle dans *Miller Estate*, car les locataires étaient au courant de l'avis N12 précédent parce que le locateur leur avait remis cet avis. Ainsi, le fait que cet avis n'a pas été divulgué dans la requête ne leur a pas causé un préjudice. En conséquence, je conclus qu'il convient dans les circonstances de modifier la requête pour y ajouter l'avis N12 précédent.

Fond de la requête

8. Les locataires avaient la possession du logement locatif à la date de la présentation de la requête.
9. Le 29 août 2025, le locateur a donné en personne aux locataires un avis N12 fixant la date de résiliation au 31 octobre 2025. Le locateur déclare vouloir obtenir la libre possession du logement locatif pour que son enfant puisse l'occuper à des fins d'habitation.
10. Le locateur a donné un avis N12 valide aux termes de l'article 48 de la Loi. Je suis en outre convaincue que les exigences prévues au paragraphe 72 (1) ont été satisfaites. La déclaration indique que le fils du locateur, Dylan Gillespie, veut, de bonne foi, occuper le logement locatif pour son usage personnel pendant au moins un an.

11. Les parties conviennent que le 31 octobre 2025, le locateur a versé une indemnité aux locataires en leur envoyant par courriel un virement de 1400 \$, égal à un mois de loyer. Je suis convaincue que le locateur a indemnisé les locataires conformément à l'article 48.1 de la Loi.

Le locateur n'a pas donné l'avis N12 de bonne foi

12. Le logement locatif est situé dans une maison mi-étages avant et arrière. Le locateur habite dans le logement avant supérieur. Le logement locatif, qui comprend deux chambres, est situé à l'arrière de la maison. Au sous-sol de la maison, le locateur exploite une entreprise de bougies où son fils travaille également.
13. Le logement du locateur compte trois chambres. Le locateur a affirmé qu'il commençait à manquer de place dans son logement, car il y habite avec sa conjointe, son fils de 33 ans et deux adolescents qui partagent une chambre. Les adolescents voulaient chacun avoir leur propre chambre et son fils de 33 ans était prêt à déménager pour avoir son propre espace. C'est la raison pour laquelle le locateur avait donné le premier avis N12 aux locataires le 11 octobre 2024.
14. Le locateur a déclaré n'avoir versé aucune indemnité ni déposé aucune requête auprès de la Commission par suite du premier avis N12, car cet avis contenait une erreur fatale. La date de résiliation fixée dans le premier avis N12 était le 1^{er} janvier 2025, alors qu'elle aurait dû être le 31 décembre 2024. En effet, le loyer est dû le premier jour de chaque mois et la date de résiliation doit être le dernier jour de la période de location ou du mois en vertu de la Loi.
15. Le locateur n'a pas immédiatement donné un nouvel avis N12 lorsqu'il a découvert l'erreur fatale, car selon ce qu'il a indiqué, il n'était pas complètement certain de ce qui allait arriver concernant son fils avant que la situation ne se précise vers la fin de l'année.
16. Le locateur a donné le 29 août 2025 le deuxième avis N12 qui fait l'objet de l'audience en l'espèce. À cette date, son fils habitait toujours avec ses parents et voulait emménager dans le logement locatif pour avoir son propre espace.
17. Le locateur a affirmé que son fils en a eu assez d'attendre que le logement locatif se libère, et quelque temps après la remise du deuxième avis N12, il a tout simplement déménagé pour aller s'installer avec sa fiancée dans son propre logement situé à 45 minutes de route. Le locateur a déclaré que son fils a toujours besoin du logement locatif, car il paie 1000 \$ par mois où il habite actuellement, et que s'il s'installe dans le logement locatif, le locateur ne lui fera payer aucun loyer, car il tente d'économiser pour s'acheter une maison. Le locateur a en outre indiqué que son fils n'aurait plus à faire 45 minutes de route pour venir travailler chaque jour, car s'il habitait dans le logement locatif, l'entreprise où il travaille ne serait qu'à quelques pas, au sous-sol.
18. Les locataires réfutent l'idée que le fils a besoin du logement locatif pour être plus près de son travail, affirmant que le fils n'est pas venu à la maison depuis au moins quatre mois. Le locateur a admis que son fils prend une pause de son travail.
19. La position des locataires est que la requête a été présentée de mauvaise foi, car elle a été faite en représailles. Ils s'appuient sur l'alinéa 83 (3) c) qui prévoit que la Commission

doit refuser d'accorder l'expulsion si le motif de la requête est que le locataire a tenté de faire valoir ses droits reconnus par la loi.

20. Les locataires habitent dans le logement locatif depuis 2018. Ils ont indiqué qu'à la mi-septembre 2024, le locateur était venu leur faire une proposition d'affaires, leur demandant d'investir dans son entreprise de marketing. Les locataires ont décliné la proposition le 29 septembre 2024. La femme du locateur a envoyé le 30 septembre 2024 à la deuxième locataire nommée un message texte indiquant que les locataires avaient six mois pour déménager, car le locateur voulait reprendre le logement locatif pour que son fils puisse l'occuper. Le 1^{er} octobre 2024, le premier locataire nommé a envoyé au locateur un message texte où il indiquait qu'il jugeait inapproprié de discuter d'une proposition d'affaires alors que la femme du locateur leur demandait de quitter le logement locatif. Le 2 octobre 2024, le locateur a envoyé au premier locataire nommé un message texte indiquant qu'il donnait officiellement aux locataires un préavis de 60 jours exigeant qu'ils quittent le logement locatif, puis leur a remis le premier avis N12 le 11 octobre 2024.
21. Les locataires croient que s'ils avaient accepté d'investir dans l'entreprise, le locateur ne leur aurait pas donné un avis N12.
22. Le 26 octobre 2024, les locataires ont déposé une requête T1 concernant la somme que le locateur leur devait par suite d'une présumée augmentation de loyer illégale. Le locateur a ensuite déposé le 3 novembre 2024 une requête L1 pour arriéré de loyer, alléguant que les locataires n'avaient pas payé le loyer échu le 1^{er} novembre 2024.
23. Les requêtes L1 et T1 ont été entendues le 26 août 2025. Lors de l'audience, il a été déterminé que le locateur avait augmenté illégalement le loyer et il lui a été ordonné de payer aux locataires 900 \$ pour cette augmentation illégale. La requête L1 a été rejetée, car l'avis N4 était invalide.
24. Le lendemain, le représentant juridique du locateur a rédigé et signé l'avis N12, qui a été remis en personne aux locataires trois jours plus tard.
25. La position des locataires est que l'avis N12 leur a été donné en représailles parce qu'ils avaient fait valoir leurs droits en contestant l'augmentation de loyer illégale.
26. Le locateur a été interrogé au sujet du moment où le deuxième avis N12 a été donné, plus précisément pourquoi à cette date précise son fils voulait occuper le logement locatif, car il s'était écoulé un certain temps entre la remise du premier et du deuxième avis N12. Le locateur a répondu que l'avis N4 pour l'arriéré de loyer avait été donné aux locataires avant la remise du deuxième avis N12 et que ce dernier ne constituait pas une mesure de représailles.
27. Les locataires croient aussi que le locateur veut qu'ils quittent le logement locatif afin de pouvoir le relouer pour un loyer plus élevé, car ils ne paient que 1435 \$, services d'utilité publique compris, et ils croient que le logement pourrait être loué pour 2 500 \$.
28. Le fils du locateur n'a pas témoigné.

Analyse

29. L'avis N12 a été donné aux termes de l'alinéa 48 (1) a) 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) un enfant ou un parent du locateur ou de son conjoint.

30. La principale question que je dois trancher est si le locateur a satisfait à l'exigence de « bonne foi » prévue au paragraphe 48 (1) de la Loi.

31. Selon la jurisprudence de la Cour, le critère de la bonne foi est l'intention réelle du locateur d'occuper le logement et non le caractère raisonnable de sa proposition (*Feeney v. Noble*, [1994 CanLII 10538 \(ON SC\)](#)). Ce principe a été confirmé dans la décision *Salter v. Beljinac*, [2001 CanLII 40231 \(ON SCDC\)](#) (*Salter*) où la Cour a indiqué que l'exigence de la « bonne foi » signifie simplement que le locateur a sincèrement l'intention d'occuper le logement locatif. Le locateur peut aussi avoir d'autres motifs expliquant pourquoi il choisit un logement locatif en particulier, mais cela n'a pas d'incidence sur sa bonne foi. Autrement dit, je ne prends pas en considération le caractère raisonnable de la décision du locateur de choisir le logement locatif des locataires plutôt qu'un autre logement locatif de l'ensemble d'habitation.

32. Dans la décision *Fava v. Harrison*, 2014 ONSC 3352, la Cour divisionnaire a conclu que même si les motifs du locateur sont, selon *Salter*, en grande partie sans importance, la Commission peut tenir compte de la conduite et des motifs du locateur pour tirer des conclusions sur la question de savoir si le locateur souhaite, de bonne foi, résider dans le logement.

33. En premier lieu, il convient de souligner que le locataire n'a présenté aucune preuve montrant pourquoi il croyait que le locateur voulait les expulser afin de relouer le logement pour un loyer plus élevé. Je ne pense donc pas que c'est la raison pour laquelle le locateur a donné l'avis N12 aux locataires.

34. L'ensemble des éléments de preuve montre que le locateur a indiqué à la Commission que la raison pour laquelle son fils de 33 ans souhaitait emménager dans le logement locatif au moment de la remise du deuxième avis N12 était qu'il voulait vivre indépendamment de ses parents. À la date de l'audience, le fils avait déménagé et emménagé dans son propre logement locatif avec sa fiancée, mais le locateur a déclaré que son fils souhaitait toujours habiter dans le logement locatif afin de ne pas avoir à payer de loyer et d'être plus près de son travail. Ces raisons peuvent sembler plausibles à première vue.

35. Cependant, la Commission ne doit pas seulement tenir compte du caractère raisonnable de la décision du locateur, mais elle doit aussi déterminer le fond véritable des circonstances et la bonne foi des parties conformément à l'article 202 de la Loi, qui prévoit ce qui suit :

202 (1) Lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête, la Commission établit le **fond véritable de toutes les opérations et activités relatives à l'ensemble d'habitation** ou au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants. Ce faisant, elle peut :

a) ne pas tenir compte de la forme d'une opération ou de la personnalité morale distincte des participants;

b) tenir compte de la tendance des activités touchant l'ensemble d'habitation ou le logement locatif.

[gras ajouté]

36. En outre, dans la décision *Elkins v. Van Wissen*, 2023 ONCA 789 (*Elkins*), au paragraphe 45, la Cour d'appel a fourni des précisions concernant la question de la bonne foi :

[TRADUCTION]

[45] On pourrait soutenir que l'alinéa 57 (1) b) limite implicitement l'examen de la Commission à l'information dont disposait le locateur vendeur lorsqu'il a remis l'avis de résiliation aux termes de l'article 49. Cependant, une telle interprétation irait à l'encontre du paragraphe 202 (1) de la Loi. En vertu de ce paragraphe, la Commission doit, lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête, établir « le fond véritable de toutes les opérations et activités relatives [...] au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants ». **Limiter l'évaluation de la mauvaise foi du locateur vendeur à l'instant précis de la remise de l'avis de résiliation aux termes de l'article 49 empêche la Commission d'établir le fond véritable de l'opération entre le locateur vendeur et l'acheteur et d'apprécier équitablement sa bonne foi.**

[gras ajouté]

37. Bien que la décision dans *Elkins* ait été rendue dans le contexte d'une requête alléguant que le locateur avait donné de mauvaise foi un avis de résiliation pour « usage personnel par l'acheteur », j'estime que le principe décrit plus haut s'applique également à une requête faite aux termes de l'article 48 pour « usage personnel par le locateur ». Cela signifie que je dois examiner l'intention du locateur avant, pendant et après la remise de l'avis N12 pour déterminer si le critère de la « bonne foi » a été rempli.
38. Les messages textes qu'ont échangés les parties et qui ont été présentés en preuve montrent clairement que le locateur a demandé aux locataires d'investir dans son entreprise. Lorsque les locataires ont décliné l'offre, le lendemain, le locateur a dit aux locataires qu'il voulait reprendre la libre possession du logement locatif parce que son fils voulait y emménager. Un peu plus d'une semaine après cette discussion, le premier avis N12 a été donné.

39. Les locataires ont ensuite déposé une requête T1 pour la somme que leur devait le locateur en raison d'une augmentation de loyer illégale. Une semaine plus tard, le locateur a déposé une requête L1 pour non-paiement du loyer.
40. Le locateur affirme qu'il n'a pas donné suite au premier avis N12 en déposant auprès de la Commission une requête fondée sur cet avis, car ce dernier était défectueux. En outre, le locateur n'était pas certain si son fils allait emménager ou non dans le logement locatif à ce moment-là.
41. Le deuxième avis N12 a été remis aux locataires plus de dix mois après le premier avis N12. J'estime que le moment de la remise du deuxième avis N12 est problématique. Le lendemain du jour où le locateur a échoué à expulser les locataires pour non-paiement du loyer et une ordonnance a enjoint au locateur de payer une somme aux locataires par suite d'une augmentation de loyer illégale, le représentant juridique du locateur a rempli le deuxième avis N12. Aucun élément de preuve n'a été fourni pour expliquer pourquoi à cette date particulière le fils du locateur voulait vivre dans le logement locatif ni comment sa situation avait changé à ce moment précis.
42. En outre, j'estime particulièrement curieux le fait que le fils du locateur n'a pas témoigné lors de l'audience. La Loi n'exige pas que l'occupant à l'intention duquel l'avis a été donné participe à l'audience portant sur une requête faite aux termes du paragraphe 48 (1) de la Loi. Cependant, lorsque le locateur a été interrogé sur la raison pour laquelle son fils n'était pas présent pour témoigner, il a répondu qu'il n'avait pas eu l'intention que son fils témoigne, mais que son fils pouvait être disponible pour le faire. Au bout du compte, le fils n'a jamais été appelé à témoigner.
43. Dans la décision *Parris v. Laidley* 2012 ONCA 755, la Cour d'appel de l'Ontario a indiqué que [TRADUCTION] « tirer des inférences défavorables du défaut de présenter des éléments de preuve est discrétionnaire » et « qu'il ne faut pas tirer une telle inférence à moins qu'elle ne soit justifiée eu égard à toutes les circonstances ». L'affaire en l'espèce était contentieuse, et l'intention du fils du locateur et la crédibilité du locateur étaient des questions clés. J'estime donc surprenant que le locateur n'ait pas appelé son fils à témoigner à l'appui de la requête, en particulier puisqu'il semble que son fils aurait pu être facilement disponible pour participer à l'instance et y fournir la meilleure preuve de son intention d'occuper le logement. Aucune réponse crédible n'a été fournie quant à la raison pour laquelle le fils du locateur voulait soudainement habiter dans le logement locatif le lendemain du jour où le locateur avait échoué dans sa requête en expulsion des locataires pour non-paiement du loyer. C'est au locateur qu'il incombe de prouver sa cause, et je conclus qu'il convient de tirer une inférence défavorable de son défaut de faire témoigner un témoin pertinent, important et facilement disponible pour étayer sa requête et sa version des faits.
44. Je suis convaincue que la relation entre les parties est suffisamment acrimonieuse pour remettre en question la bonne foi du locateur. Je crois que si la requête du locateur visant l'expulsion des locataires pour non-paiement du loyer avait été accordée, le locateur n'aurait pas donné l'avis N12 aux locataires le lendemain.

45. En conséquence, je ne suis pas convaincue que le locateur veut, de bonne foi, que son fils occupe le logement locatif à des fins d'habitation. J'estime qu'il est vraisemblable que la requête en l'espèce ait été déposée en représailles contre les locataires parce qu'ils avaient fait valoir leurs droits durant la location. La requête doit donc être rejetée aux termes de l'alinéa 83 (3) c) de la Loi, qui prévoit que la Commission doit refuser d'accorder l'expulsion si « le motif de la requête est que le locataire a tenté de faire valoir ses droits reconnus par la loi ».
46. Pour ces motifs, la requête est rejetée.
47. Les locataires doivent rembourser au locateur, dans les 30 jours suivant la date de la présente ordonnance, l'indemnité de 1400 \$ égale à un mois de loyer.
48. Bien que la présente ordonnance ne mentionne pas individuellement chacun des éléments de preuve ni ne fait référence à l'ensemble des témoignages, j'ai examiné tous les éléments de preuve présentés lors de l'audience, notamment les témoignages oraux, pour en arriver à mes conclusions.
49. La présente ordonnance comprend tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera fourni.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête du locateur est rejetée.
2. Les locataires doivent payer au locateur 1400 \$, soit l'indemnité qui leur a été versée, au plus tard le 17 avril 2026.
3. Si les locataires ne paient pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 17 avril 2026, ils commenceront à devoir des intérêts à partir du 18 avril 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

17 mars 2026
Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich
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.