



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

Numéro de dossier : LTB-L-099200-25

Dans l'affaire du logement : 63, 2063, croissant Jasmine
Ottawa ON K1J 7W2

Entre : Jean-Claude Célestin Locateur

et

Wael Hussein Locataires
Shaimaa Amin-Hekal

Jean-Claude Célestin (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Wael Hussein et Shaimaa Amin-Hekal (les « 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 9 mars 2026.

Le locateur, la représentante juridique du locateur, Me. Daphne Laflèche, le locataire Wael Hussein et le représentant juridique des locataires, Me. Éric Cabana, ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, le locateur n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les motifs de résiliation de la location indiqués dans la requête. En conséquence, la requête est rejetée.
2. Les locataires avaient la possession du logement locatif à la date de la présentation de la requête.

Loyer mensuel légal

3. Les parties conviennent que le loyer mensuel légal est dû le 14^e jour de chaque mois, tel qu'il appert de la copie de la convention de location (DOC-7500190, pages 5 à 11 de 51; pièce 1).
4. Les parties conviennent que le loyer mensuel légal était de 2 037 \$ jusqu'au 13 janvier 2026.

5. Le locateur a donné aux locataires un avis d'augmentation de loyer visant à faire passer le loyer mensuel légal à 2 087 \$ à compter du 14 janvier 2026.
6. Le locateur affirme que le logement locatif n'est pas soustrait à l'application des règles relatives à la location¹.
7. Je conclus donc que le locateur ne pouvait pas augmenter le loyer pour le faire passer à 2 087 \$ à compter du 14 janvier 2026, car une telle augmentation serait supérieure au taux légal d'augmentation prescrit, qui est de 2,1 % en 2026².
8. En conséquence, je conclus que l'avis d'augmentation de loyer donné aux locataires pour une augmentation devant prendre effet le 14 janvier 2026 est invalide. Le loyer mensuel légal au moment de l'audience était donc toujours de 2 037 \$.

Avis de résiliation N12 et indemnité

9. Le 8 octobre 2025, le locateur a remis aux locataires un avis de résiliation N12 fixant la date de résiliation au 13 décembre 2025 (avis N12). Le locateur déclare vouloir obtenir la libre possession du logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation.
10. Le locateur a satisfait aux exigences prévues au paragraphe 72 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) en déposant auprès de la Commission une déclaration signée par l'occupant du logement locatif à l'intention duquel l'avis avait été donné, indiquant qu'il voulait, de bonne foi, reprendre le logement locatif pour son usage personnel pour une période d'au moins un an.
11. Au cours du mois de novembre 2025, le locateur a tenté de verser aux locataires (par virement électronique) une indemnité égale à un mois de loyer, conformément aux articles 48.1 et 55.1 de la Loi. Les locataires ont refusé le paiement.
12. Le locateur avait antérieurement donné aux locataires un avis de résiliation N12 fixant la date de résiliation au 14 février 2025. Il avait indiqué avoir signé une convention de vente du logement locatif et que l'acheteur éventuel avait l'intention d'emménager dans le logement locatif, tel qu'il appert de la copie de l'avis de résiliation N12 daté du 14 février 2025 (DOC-5091928; pièce 2).

Intention réelle du locateur d'emménager dans le logement locatif

13. Le locateur a déclaré qu'au cours du mois d'octobre 2023, il avait annoncé le logement locatif à vendre. Il a indiqué avoir reçu deux offres, mais ne pas avoir pu effectuer la vente en raison du refus des locataires de quitter le logement locatif.
14. Le locateur a affirmé avoir changé d'agent immobilier en janvier 2025 et signé un contrat avec une nouvelle firme de courtage immobilier entre mai 2025 et octobre 2025.
15. Comme le montre sa déclaration datée du 19 novembre 2025, le locateur a indiqué que le logement locatif n'était plus annoncé à vendre.

¹ Article 6.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² Article 120 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

16. Le locateur a expliqué avoir cessé d'annoncer le logement locatif à vendre après que sa nièce (et sa famille) avait emménagé chez lui en septembre 2025.
17. Le locateur a indiqué que son logement actuel compte trois chambres et un coin-détente. Il trouve que ce logement est trop petit étant donné que lui-même, sa conjointe, son enfant et son frère, en plus de sa nièce et de son enfant, y habitent.
18. Le locateur a décrit le logement locatif comme un logement de quatre chambres avec sous-sol. Il a affirmé vouloir y emménager pendant au moins un an, avec sa conjointe, leur enfant et son frère.
19. Le locateur a indiqué que le logement locatif et son logement actuel sont situés à proximité l'un de l'autre.
20. Le locateur a déclaré que bien que son intention originale ait été de vendre le logement locatif pour augmenter ses revenus en vue de sa retraite prochaine, il est content de ne pas avoir pu le faire, car il veut maintenant emménager dans le logement locatif avec sa famille. Sa nièce resterait dans son logement actuel.
21. Le locateur a indiqué que sa nièce ne contribue pas aux dépenses liées au logement actuel du locateur. Il s'attend à pouvoir continuer de respecter ses obligations hypothécaires pour les deux logements.
22. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a admis avoir envoyé le 11 février 2025 aux locataires un courriel où il leur disait ce qui suit : « Le refus de votre départ a fait bien des torts et a sévèrement bouleversé mes projections financières. [...] Je ne sais pas encore comment je vais faire pour relancer les plans », tel qu'il appert de la copie du courriel envoyé par le locateur aux locataires le 11 février 2025, à 14 h 16 (DOC-7500190, page 23 de 51; pièce 3). Le locateur a expliqué qu'il faisait référence à son intention de vendre le logement locatif pour augmenter ses moyens financiers et ses investissements.
23. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a reconnu avoir indiqué aux locataires que leur « départ [était] obligatoirement nécessaire » afin de faciliter toute possibilité de financement future, tel qu'il appert de la copie de la lettre datée du 19 février 2025 (DOC-7500190, page 27 de 51; pièce 4).
24. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a réitéré avoir pris la décision d'emménager dans le logement locatif au cours du mois de septembre 2025, après que sa nièce avait, avec son enfant, emménagé dans son logement actuel, car partager ce logement n'était plus possible.
25. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a reconnu avoir envoyé le 9 septembre 2025 aux locataires un courriel les informant que le logement locatif avait été vendu et qu'une inspection du logement aurait lieu le 10 septembre 2025, tel qu'il appert du courriel envoyé par le locateur aux locataires le 9 septembre 2025, à 7 h 46 (DOC-7480242, page 7 de 8; pièce 5). Le locateur a indiqué que bien qu'il ait eu un acheteur éventuel le 9 septembre 2025, il avait demandé à son agent immobilier de se retirer de l'entente le 18 septembre 2025. Le locateur a déclaré ne pas se rappeler si sa nièce avait emménagé avec lui avant ou après l'inspection du logement locatif le 10 septembre 2025.
26. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a confirmé que son agent immobilier, Brian McConville, avait envoyé le 9 octobre 2025 aux locataires un courriel pour les informer

qu'une visite du logement locatif par des acheteurs éventuels aurait lieu le 9 octobre 2025, tel qu'il appert du courriel envoyé par Brian McConville aux locataires le 9 octobre 2025, à 12 h 48 (DOC-7480242, page 8 de 8; pièce 6).

27. Les locataires ont soutenu que le locateur ne pouvait affirmer avoir l'intention réelle d'emménager dans le logement locatif alors qu'il avait continué d'annoncer activement le logement locatif à vendre et à le faire visiter par des acheteurs éventuels après la remise de l'avis N12.
28. Le locateur a déclaré qu'il était possible qu'il se soit trompé dans certaines dates et certains événements, mais qu'il avait toujours l'intention d'emménager dans le logement locatif avec sa famille.

Analyse

29. La Commission doit déterminer si le locateur a satisfait à l'exigence de « bonne foi » prévue au paragraphe 48 (1) de la Loi :

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. [gras ajouté]

30. C'est au locateur qu'il incombe d'établir qu'il veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation et qu'il a réellement l'intention d'emménager dans le logement locatif.
31. Les tribunaux ont fourni de nombreux conseils à la Commission pour ce qui est d'interpréter les exigences de « bonne foi » et d'« intention réelle » dans le contexte où un locateur veut reprendre possession d'un logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation.
32. Dans la décision *Feeny v. Noble*, 1994 CanLII 10538 (ON SC), 19 O.R. (3d) 762, la Cour divisionnaire de l'Ontario a examiné cette question dans le contexte du paragraphe 103 (1) de la *Loi sur la location immobilière*, L.R.O. 1990, chap. L.7, et a conclu que :

[TRADUCTION] [...] le critère de la bonne foi est l'intention réelle d'occuper les lieux et non le caractère raisonnable de la proposition du locateur.

33. Dans la décision *Salter v. Beljinac*, 2001 CanLII 40231 (ON SCDC), au paragraphe 27, la Cour divisionnaire a également conclu que :

Une fois qu'il est établi que le locateur agit de bonne foi, il est donc nécessaire, du point de vue subjectif du locateur, qu'il reprenne possession du logement pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par un membre de sa famille. Cette conclusion est suffisante pour remplir le critère énoncé au paragraphe 51 (1). Le fait que le locateur choisisse d'occuper le logement en question pour des raisons économiques ne signifie pas qu'il ne satisfait pas au critère prévu au paragraphe 51 (1).

34. Plus récemment, dans la décision *Fava v. Harrison* 2014 ONSC 3352 (CanLII), la Cour divisionnaire, examinant cette question dans le contexte de la Loi, a conclu ce qui suit :

[TRADUCTION] Nous acceptons, comme cela est indiqué dans *Salter*, supra, que les motifs qui incitent le locateur à reprendre possession du logement sont en grande partie sans importance et que la seule question à trancher est celle de savoir si le locateur a l'intention réelle d'habiter dans le logement. Toutefois, cela ne signifie pas que la Commission ne peut pas prendre en considération la conduite et les motifs du locateur afin de tirer des conclusions quant à savoir si le locateur veut, de bonne foi, occuper le logement.

35. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je ne suis pas convaincu – selon la prépondérance des probabilités – que le locateur a l'intention réelle d'emménager dans le logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation pendant au moins 12 mois.
36. En effet, avant de remettre l'avis N12 aux locataires, le locateur a constamment cherché à vendre le logement locatif pour améliorer sa situation financière et a attribué son incapacité de le faire au refus des locataires de quitter le logement locatif (pièces 2, 3 et 4).
37. En outre, le locateur a fourni un témoignage vague et truffé d'incohérences quant à ses tentatives d'augmenter le loyer mensuel légal et de vendre le logement locatif. Bien qu'il ait affirmé que la raison pour laquelle il avait donné l'avis N12 aux locataires était liée au fait que sa nièce avait emménagé avec lui, il ne pouvait pas se rappeler quand celle-ci avait en fait emménagé.
38. De plus, malgré ses prétentions contraires, le locateur a continué d'annoncer le logement locatif à vendre après septembre 2025, et a prévu des visites en personne du logement locatif après qu'il avait donné l'avis N12 (pièce 6). Cela enlève de la crédibilité aux affirmations du locateur selon lesquelles il voulait emménager dans le logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation.
39. En fait, j'estime qu'il est plus vraisemblable que le locateur ait donné l'avis N12 aux locataires comme stratagème pour « relancer ses plans » visant à assurer la libre possession du logement locatif pour en faciliter la vente (pièce 3).
40. Comme j'ai conclu que le locateur n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, qu'il voulait, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour l'occuper à des fins d'habitation pendant au moins un an, sa requête doit être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête du locateur est rejetée.

Le 17 avril 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.