



**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 :** Beaulieu c. Benoit, 2026 ONLTB 28203

**Date :** 2026-04-17

**Numéro de dossier :** LTB-L-103645-24-BIR

**Dans l'affaire du logement :** 999, RUE ARTHUR  
SUDBURY (ONTARIO) P3A 5L8

**Entre :** Robert Beaulieu Locateur

**Et**

Lynsey G. Benoit Locataire

**Ordonnance de révision rendue sur initiative de la Commission**

Robert Beaulieu (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation et d'expulsion visant Lynsey G. Benoit (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

La requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-103645-24-RV rendue le 25 octobre 2025.

Le 19 février 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-103645-24-BIR-IN a été rendue; elle suspendait l'ordonnance rendue le 25 octobre 2025.

La nouvelle requête a été entendue par vidéoconférence le 2 avril 2026.

Seule la représentante juridique du locateur, Carolanne Cabana, était présente à l'audience.

**La Commission détermine ce qui suit :**

1. Au cours de l'audience du 2 février 2026 concernant une requête connexe (LTB-T-034594-25), les mandataires du locateur à Sudbury ont témoigné avoir signifié les avis de résiliation à la locataire. Cela contredisait le certificat de signification lié à cette requête.
2. Le mandataire du locateur a aussi témoigné que les sociétés étaient les entreprises du locateur. Sur leur site Web, ces sociétés indiquent être des gérants immobiliers expérimentés.
3. J'ai remarqué que la requête du locateur avait été présentée en son propre nom et non en celui du gérant.

4. En conséquence, la Commission a rendu de sa propre initiative l'ordonnance de révision provisoire LTB-L-103645-BIR-IN le 19 février 2026 pour déterminer si le locateur avait commis un abus de procédure en lui fournissant des renseignements faux ou trompeurs.
5. Le locateur n'a pas participé à l'audience. Sa représentante juridique a toutefois présenté une copie de la convention régissant la location (DOC-7690036).
6. Selon le bail, le locateur est « Gestion immobilière Attaché inc » et l'adresse aux fins de signification est à Montréal (Québec).
7. La représentante juridique a indiqué que le logement locatif lui appartient personnellement. La société a été utilisée comme gérant de la propriété.
8. La définition de « locateur » à l'article 2 de la Loi prévoit que le « propriétaire » du logement locatif est le locateur. Par conséquent, je suis convaincu que le dépôt de la requête par le locateur en son propre nom et non en celui du gérant n'avait rien d'irrégulier.
9. Il s'agissait ensuite d'examiner les fausses déclarations que le locateur a présentées au tribunal administratif.
10. Le locateur a signé un certificat de signification daté du 17 décembre 2024 selon lequel il aurait signifié lui-même l'avis N4 le 2 décembre 2024 en le mettant dans la boîte aux lettres (DOC-4713060).
11. À l'audience connexe du 2 février 2026, les gérants immobiliers du locateur à Sudbury ont témoigné que l'avis de résiliation N4 a été mis dans la boîte aux lettres par eux et non par Robert Beaulieu.
12. À la page 9 du document DOC-6503412, le gérant du locateur, dans un courriel qu'il lui a envoyé le 18 janvier 2025, indiquait que l'avis N4 avait été mis dans la boîte aux lettres. Il ne précisait pas la date où cela avait été fait.
13. La représentante juridique a fait valoir que le locateur signifiait un avis N4 chaque mois afin de prouver l'arriéré de loyer.
14. Cette assertion ne m'a pas semblé crédible. Le locateur n'a pas à signifier un avis N4 chaque mois où il existe un arriéré de loyer. Une fois qu'il a signifié l'avis N4, si l'arriéré n'est pas payé à la date de résiliation qui y est indiquée, il peut déposer une requête auprès de la Commission. Il peut prouver l'arriéré en présentant une Mise à jour des données (requête L1/L9) ou un registre de loyer, ou encore en témoignant. Je souligne également que la représentante juridique n'a pas fourni de copies des multiples avis N4 qui auraient été signifiés selon elle.
15. Les certificats de signification ont une utilité cruciale dans les instances judiciaires de ce type :
  - a. ils établissent que les avis ont été signifiés conformément aux Règles de procédure de la Commission;

b. ils établissent les délais de préavis que les locateurs donnent aux locataires.

16. La Loi prévoit que le locateur doit donner un préavis de 14 jours pour le paiement de l'arriéré de loyer avant de pouvoir déposer une requête auprès de la Commission.
17. La Commission se fie sur ces documents pour établir la véracité de leur contenu. Toutefois, cette présomption réfutable peut être contestée. Un locataire peut faire valoir que l'avis n'a pas été remis conformément aux Règles ou n'a pas été remis à la date indiquée.
18. À mon avis, un locataire qui n'est pas une partie avertie peut ne pas comprendre l'importance du poids que la Commission attribue à la véracité du contenu de ce document et peut ne pas le contester. Souvent, comme dans cette affaire, c'est seulement ultérieurement qu'on découvre que le document contient de fausses déclarations.
19. L'alinéa 234 v) précise que la personne qui fournit des renseignements trompeurs à la Commission est coupable d'une infraction :

fournit des renseignements faux ou trompeurs dans un document déposé dans le cadre d'une instance introduite en vertu de la présente loi ou présenté à la Commission, à une personne employée à la Commission, à un dirigeant de la Commission, à un inspecteur, à un enquêteur ou au ministre ou à une personne qu'il désigne;

20. La représentante juridique a admis ce fait, mais a fait valoir qu'il est sans importance parce que la locataire n'a pas présenté de contestation et que les parties ont conclu un accord de consentement prévoyant le règlement de toutes les questions liées à la location.
21. Je ne suis pas d'accord : dans une instance judiciaire, un document contenant une attestation qui se révèle être une fausse déclaration jette le discrédit sur l'administration de la justice.
22. Si la Commission ne pouvait plus tenir pour acquis que les parties qui signent ces déclarations disent la vérité, les déclarations seraient sans importance et la Commission porterait le fardeau d'exiger que les parties témoignent sous serment, ce qui constituerait un gaspillage considérable de ressources judiciaires. La Commission a pour mandat, conformément à l'article 183, de traiter les affaires de façon juste et rapide :

La Commission adopte, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire.

23. La rapidité ne serait aucunement servie par l'obligation des parties de témoigner au sujet de la signification des documents.
24. À mon avis, le locateur a commis un abus de procédure avec sa fausse déclaration en dissimulant la vérité à la Commission pour, je ne peux que le présumer, favoriser sa cause sans avoir à convaincre la Commission que l'avis N4 avait été dûment signifié

conformément aux Règles et qu'il donnait à la locataire 14 jours pour payer l'arriéré ou prendre d'autres mesures. Cela importe parce que si le locateur ne le fait pas correctement, il peut ne pas obtenir l'ordonnance d'expulsion qu'il souhaite.

25. Le paragraphe 23 (1) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* prévoit que la Commission peut rendre des ordonnances pour empêcher tout abus de ses procédures :

Le tribunal peut rendre les ordonnances ou donner les directives qui lui semblent opportunes pour empêcher les abus de procédure.

26. La règle A8.1 des Règles de procédure de la Commission prévoit que la Commission peut rendre une ordonnance pour prévenir tout abus de ses procédures :

La CLI peut rendre les ordonnances ou donner les directives qui lui semblent opportunes pour empêcher les abus de procédure.

27. Qu'il suffise de dire que la Commission prend au sérieux la protection de l'intégrité de ses instances : lorsqu'elle apprend qu'une personne a déposé une attestation qui se révèle être fausse, elle doit prendre les mesures nécessaires pour prévenir tout autre abus.

28. Outre l'opprobre du public, la Commission peut ordonner le remboursement de ses dépens conformément à la ligne directrice 3 (Dépens) de ses Lignes directrices d'interprétation. Cette ligne directrice décrit les cas où une conduite est déraisonnable dans une instance au point de justifier des dépens :

On considère qu'une conduite est déraisonnable si elle entraîne des coûts ou des délais indus, comme dans les cas suivants :

(...)

5. Se conduire de façon reprochable durant l'audience ou l'instance;

29. La ligne directrice prévoit également que la Commission peut ordonner le remboursement de ses dépens :

Lorsqu'une partie, son mandataire ou son représentant juridique se conduit de façon inappropriée ou déraisonnable durant une instance, la Commission peut ordonner à au moins une de ces personnes de lui verser une somme qui couvrira en partie les frais qu'elle a dû engager en raison de cette inconduite.

30. Dans cette affaire, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a agi déraisonnablement en déclarant faussement avoir fait ce qu'il n'a pas fait relativement à la signification de l'avis N4. Il savait qu'il n'avait pas signifié le document. Par cette déclaration, il cause le préjudice du discrédit jeté sur l'administration de la justice. Il ne faut jamais cautionner une telle conduite; lorsqu'on la découvre, il faut prendre des mesures. Si cela se passait devant une cour supérieure, elle pourrait le considérer

comme un outrage au tribunal pour tentative de la tromper avec une fausse déclaration. Ce n'est pas moins grave devant un tribunal administratif.

31. Compte tenu de la gravité de la question et du temps consacré à son traitement, tant pendant une audience où le locateur a refusé de comparaître pour répondre et défendre ses actes que dans la rédaction des ordonnances provisoire et définitive concernant les fausses déclarations, je juge qu'il faut ordonner au locateur de payer à la Commission des dépens de 250,00 \$.
32. Conformément à l'article 196 de la Loi et à la règle 6, le défaut de payer les dépens dont le remboursement à la Commission est ordonné peut motiver la Commission à refuser de permettre le dépôt d'une requête, à suspendre l'instance, à rendre ultérieurement toute ordonnance ou à abandonner l'instance.

**La Commission ordonne ce qui suit :**

1. Le locateur doit verser à la Commission des dépens de 250,00 \$.
2. Le locateur a jusqu'au 28 avril 2026 pour verser les dépens à la Commission.

**17 avril 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 sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

On peut verser l'amende ou les dépens seulement par mandat bancaire, traite bancaire ou chèque certifié payable au « ministre des Finances ». Le paiement peut être envoyé par courrier ou service de messagerie à la Commission, au 25, rue Grosvenor, rez-de-chaussée, Toronto (Ontario) M7A 2G6, ou peut être déposé à la plupart des guichets de Service Ontario.