



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 57 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Dossier n° : LTB-T-098697-25

Date : 2026-06-09

Dans l'affaire du logement : 237, AVENUE GOULBURN
OTTAWA ON K1N 8E5

Entre : Cécile Savoie Locataire

et

Rachida Youmouri Locatrice

Cécile Savoie (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Rachida Youmouri (« locatrice ») a donné de mauvaise foi un avis de résiliation.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 12 mai 2026.

La locatrice et la locataire ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, la locataire n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. En conséquence, la requête sera rejetée.
2. L'alinéa 57 (1) (a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) exige que la locataire prouve, selon la prépondérance des probabilités, chacun des éléments suivants :
 - La locatrice a donné à la locataire un avis de résiliation N12 en vertu de l'article 48 de la Loi.
 - La locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis de résiliation N12.
 - Aucune personne visée au paragraphe 48 (1) de la Loi n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de la locataire.
 - La locatrice a donné de mauvaise foi l'avis de résiliation N12.
3. La locataire a prouvé certains des éléments prévus à l'alinéa 57 (1) a) :
 - La locataire a reçu le 24 mars 2023, aux termes de l'article 48, un avis fixant la date de résiliation au 31 mai 2023.
 - La locataire a quitté le logement le 31 octobre 2024.

- Quelque temps après, la locataire a découvert que le logement était inoccupé, car son courrier n'avait pas été livré à la bonne adresse.
 - La locataire a retenu les services d'un enquêteur privé qui a confirmé que la locatrice n'occupait pas le logement, mais était toujours dans sa maison située au 85, chemin Range, à Ottawa (Ontario).
4. Aux termes du paragraphe 57 (5), il est présumé, à moins que le contraire ne soit prouvé selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 48 si, à n'importe quel moment au cours de la période décrite au paragraphe (6), le locateur :
- a) soit annonce le logement locatif à louer;
 - b) soit conclut une convention de location à l'égard du logement locatif avec quelqu'un d'autre que l'ancien locataire;
 - c) soit annonce le logement locatif, ou l'immeuble qui le comprend, à vendre;
 - d) soit démolit le logement locatif ou l'immeuble qui le comprend;
 - e) soit prend des mesures pour affecter le logement locatif, ou l'immeuble qui le comprend, à un usage autre que celui de local d'habitation le logement.
5. Je conclus que la locatrice n'a fait aucune des actions précisées au paragraphe 57 (5). D'autres locataires avaient habité dans le logement locatif depuis octobre 2016, comme le montre le bail figurant dans les documents de la locatrice à la page 215. Il n'y a pas eu d'autres locataires depuis le départ de la locataire en octobre 2024.

Pourquoi la locatrice n'a-t-elle pas emménagé dans le logement?

6. La locatrice a fourni un résumé et a expliqué lors de l'audience les deux raisons pour lesquelles elle n'avait pas emménagé dans le logement : non-viabilité financière et dommages. Elle soutient que son désir et son intention d'emménager dans le logement étaient sincères au moment où elle a déposé l'avis N12.
7. La locatrice a déposé un avis N4 et un avis N5 contre la locataire pour recouvrer l'arriéré et le montant des dommages.
8. L'avis N4 a fait l'objet d'un réexamen par la Commission le 29 octobre 2025, qui a été clos sine die. L'arriéré dû à la locatrice a été suspendu par suite de la suspension de l'instance en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)* le 13 février 2025.
(Voir LTB-L-056866-24-RV.)
9. De la même façon, l'avis N5 (LTB-L-055116-24-RV) a également été suspendu par suite d'une suspension de l'instance en vertu de la *LFI*.
10. Le 4 juin 2024, un bref de saisie-exécution a été inscrit sur la propriété située au 237, avenue Goulbourn.

11. La locatrice a indiqué qu'elle ne pouvait vivre dans la maison en raison des importantes rénovations inachevées entreprises par la locataire, ce que j'accepte. Elle ajoute qu'elle a eu de la difficulté à trouver l'argent pour réparer le logement et n'a pas les moyens de contracter un prêt (résumé de la locatrice, page 3).
12. Toutefois, il n'est pas logique qu'il soit moins cher de ne pas occuper la maison et de payer pour deux maisons.
13. J'accepte qu'une fois que le bref de saisie-exécution a pris effet, la locatrice ne pouvait occuper la propriété. La locataire a continué d'occuper la propriété jusqu'à son départ le 31 octobre 2024. Je conclus que le bref constitue un changement de circonstances considérable qui a empêché la locatrice d'emménager dans le logement.
14. Lorsqu'on lui a demandé si elle avait occupé la maison après le départ de la locataire, la locatrice a répondu qu'elle n'avait pas pu le faire, car la maison avait été mise en vente et fait l'objet d'une ordonnance du tribunal depuis ce temps.
15. Je conclus donc que l'intention de la locatrice d'occuper le logement au moment de l'avis N12 était sincère. Le projet de la locatrice a été contrecarré par l'état inhabitable de la maison ainsi que par le bref de saisie-exécution.
16. En conséquence, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que la locatrice réfute l'allégation de la locataire voulant qu'elle ait servi l'avis N12 de mauvaise foi.
17. Comme la locataire n'a pas pu prouver sa requête, celle-ci sera rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête est rejetée.

09 juin 2026
Date de l'ordonnance

Vanessa Davies
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.