



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*

Dossier n° : LTB-L-024268-25-RV

Dans l'affaire du logement : 752, CHEMIN LAFLECHE
HAWKESBURY ON K6A 1N5

Entre : Melissa Degray
Cody Andrews

et

Muriel Jetté
Mathieu Jetté

Locateurs

Locataires

Ordonnance de réexamen

Melissa Degray et Cody Andrews (« locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Muriel Jetté et de Mathieu Jetté (« locataires ») parce que :

- les locateurs ont conclu une convention de vente du logement locatif et l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation.

Melissa Degray et Cody Andrews (« locateurs ») ont également demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que Muriel Jetté et Mathieu Jetté (« locataires ») leur remboursent les frais raisonnables qu'ils ont engagés par suite du comportement des locataires ou de celui d'un autre occupant du logement locatif ou d'une personne à qui les locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation. Ce comportement a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par les locateurs, ou un autre droit, privilège ou intérêt légitime des locateurs.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-024268-25 rendue le 15 novembre 2025.

Le 1^{er} décembre 2025, la locataire Muriel Jetté a demandé que l'ordonnance soit réexaminée et suspendue jusqu'à ce que sa requête en réexamen ait été réglée.

Le 2 décembre 2025, l'ordonnance provisoire LTB-L-024268-25-RV-IN a été rendue pour suspendre l'ordonnance du 15 novembre 2025. Cette ordonnance provisoire a été modifiée par l'ordonnance LTB-L-024268-25-RV-IN-AM rendue le 3 décembre 2025 pour corriger une erreur d'écriture.

La requête en réexamen a été entendue par vidéoconférence le 16 janvier 2026 et le 10 mars 2026.

Le représentant juridique des locateurs, Arashdeep Grewal, la locatrice Melissa Degray, le représentant juridique des locataires, Alexis Fafard, et la locataire Muriel Jetté ont assisté à l'audience du 16 janvier 2026.

La nouvelle représentante juridique des locateurs, Lisa Duchene, les locateurs, le représentant juridique des locataires, Alexis Fafard, et la locataire Muriel Jetté ont assisté à l'audience du 10 mars 2026.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le 16 janvier 2026, la requête en réexamen de l'ordonnance datée du 15 novembre 2025 a été accordée. La nouvelle audience a été ajournée et a repris le 10 mars 2026. La requête des locateurs a été rejetée.

Requête en réexamen

2. Le locataire a affirmé que la requête aurait dû être rejetée par la Commission lorsque le locateur n'a pas présenté une déclaration comprenant le libellé prévu à l'alinéa 72 (1) b) de la Loi. Il a ajouté qu'il n'y avait pas non plus une déclaration du deuxième locateur nommé.
3. Le locateur a déclaré qu'il avait tout fait pour satisfaire aux exigences prévues par la Loi et qu'il avait présenté une deuxième déclaration à la demande de la Commission.
4. Dans la décision *Sertic v. Mergarten* 2017 ONSC 263, la Cour divisionnaire a conclu qu'il était raisonnable que la Commission entende des témoignages de vive voix pour compléter l'affidavit. Autrement dit, la Cour a rejeté la notion voulant qu'une lacune dans la déclaration ne puisse être palliée par un témoignage de vive voix.
5. À mon avis, cela ne cause aucun préjudice aux locataires, car ils ont pu contre-interroger le locateur concernant sa déclaration.
6. Lorsqu'elle décide de requêtes présentées aux termes de l'article 49 de la Loi, la Commission accepte habituellement la déclaration d'une des parties. La Commission n'exige pas que chaque partie nommée présente une déclaration. Le locataire n'a fait part à la Commission d'aucune jurisprudence à ce sujet.
7. En conséquence, je rejette le premier motif de la requête en réexamen.
8. Le locataire a soutenu que la bonne foi de toutes les parties n'avait pas fait l'objet d'une évaluation adéquate. Il affirme que la Commission n'a pas évalué la véracité des affirmations faites dans la déclaration des locateurs concernant le financement de l'achat. En outre, le locateur a affirmé qu'au moment de la clôture la propriété était « occupée par le propriétaire » alors qu'elle était en fait « occupée par les locataires ».
9. Le locataire a cité la décision *Feeney v. Noble*, 1994 CanLII 10538 (ON SC) où la Cour divisionnaire affirme que le critère de la bonne foi est l'intention réelle d'occuper les lieux.

10. Le locataire a également cité la décision *Salter v. Beljinac* 2001 CanLII 40231 (ON SCDC) dans laquelle la Cour divisionnaire indique que la Commission doit tenir compte de toutes les circonstances lorsqu'elle examine s'il convient de reporter ou de rejeter l'expulsion conformément à l'article 83 de la Loi.
11. Le locateur a affirmé qu'il s'agissait là d'un désaccord quant au poids à accorder à l'argument de la bonne foi. Il a fait observer qu'un simple désaccord avec la décision ne constituait pas un motif suffisant pour accorder le réexamen.
12. L'arbitre auteur de l'ordonnance du 5 novembre 2025, au paragraphe 8, a pris en considération et rejeté les observations présentées par le locataire sur ces questions, concluant qu'elles n'avaient pas « grand-chose à voir » avec l'intention de bonne foi du locateur d'habiter dans le logement locatif.
13. L'arbitre auteur de l'ordonnance du 5 novembre 2025 n'aborde pas la question de la crédibilité du locateur, de son témoignage et de ses éléments de preuve à la lumière de ces affirmations liées au financement de l'achat.
14. L'évaluation de la crédibilité s'effectue généralement en appliquant les principes établis par la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans l'arrêt *Faryna v. Chorny*, 1951 CanLII 252, p. 356-357 :

[TRADUCTION] Les possibilités qu'avait le témoin d'être au courant des faits, sa capacité d'observation, son jugement, sa mémoire et son aptitude à décrire avec précision ce qu'il a vu et entendu contribuent, avec d'autres facteurs, à créer ce qu'on appelle la crédibilité. [...]

On ne peut évaluer la crédibilité d'un témoin intéressé, en particulier dans les cas de témoignages contradictoires, en se fondant exclusivement sur la question de savoir si son comportement personnel inspire la conviction qu'il dit la vérité. Il faut plutôt soumettre la version des faits qu'il propose à un examen raisonnable de sa compatibilité avec les probabilités afférentes à la situation considérée. Bref, le véritable critère applicable à la véracité de la version du témoin dans un tel cas doit être sa conformité à la prépondérance des probabilités qu'une personne pratique et bien informée estimerait d'emblée raisonnable dans le lieu et la situation en question. [...] En outre, il peut arriver qu'un témoin dise ce qu'il croit sincèrement être la vérité, mais se trompe en toute honnêteté.

15. Dans l'arrêt *R. v. Morrissey*, (1995) 1995 CanLII 3498, p. 205, la Cour d'appel a traité de la fiabilité des témoignages et de l'interaction entre crédibilité et fiabilité :

[TRADUCTION] Les preuves testimoniales peuvent soulever des questions sur le plan de la véracité et de l'exactitude. Dans le premier cas, on s'interroge sur la sincérité du témoin, c'est-à-dire sur sa volonté de dire ce qu'il estime être la vérité. Dans le second cas, on s'interroge sur l'exactitude de son témoignage. L'exactitude d'un témoignage dépend de la capacité du témoin d'observer les faits, de s'en souvenir et de les relater avec exactitude. Quand on parle de la sincérité d'un témoin, on parle de sa crédibilité, alors que lorsqu'on s'interroge

sur l'exactitude de son témoignage, on s'intéresse à la fiabilité de ce dernier. De toute évidence, la personne dont le témoignage sur un point précis n'est pas crédible ne peut donner un témoignage fiable sur ce point. Toutefois, le témoignage d'un témoin qui est crédible, c'est-à-dire honnête, peut quand même être considéré comme non fiable.

16. Le témoignage d'un témoin n'est pas examiné en vase clos, mais plutôt au regard de l'ensemble de la preuve. Voir *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, par. 58.
17. La Cour d'appel de l'Ontario, dans l'arrêt *Elkins v. Van Wissen*, 2023 ONCA 789 (CanLII), a conclu que la Commission doit établir le fond véritable de l'opération entre les parties et examiner tous les éléments de preuve qui sont pertinents dans l'évaluation de la mauvaise foi. Autrement dit, la Commission doit examiner la bonne foi de toutes les parties, notamment celle du locateur/vendeur et celle de l'acheteur au moment de la signification de l'avis N12 et ultérieurement.
18. Les irrégularités dans les déclarations du locateur concernant le financement et l'achat de la propriété en l'espèce peuvent avoir un effet sur la crédibilité et la fiabilité de la bonne foi du locateur. Cette question n'est pas abordée dans l'ordonnance, où l'arbitre conclut plutôt qu'elle n'a pas « grand-chose à voir » avec la bonne foi. Je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, qu'il y a une erreur grave dans l'ordonnance parce que l'arbitre n'a pas évalué la crédibilité et la fiabilité de la bonne foi du locateur compte tenu de ses déclarations entachées d'irrégularités.
19. Pour obtenir du financement, le locateur a déclaré que la propriété était occupée par le propriétaire, ce qui n'était pas le cas. Il a aussi déclaré qu'il n'y avait pas de financement de second rang, alors qu'il y en avait une certaine forme, même s'il s'agissait d'un prêt à remboursement conditionnel.
20. À la lumière de la décision dans *Elkins*, l'ordonnance du 15 novembre 2025 ne prend pas en considération la bonne foi du locateur/vendeur lorsqu'il a signifié l'avis N12 aux locataires. La seule évaluation de la bonne foi a concerné celle de l'acheteur/locateur d'occuper le logement locatif. Cela constitue également une erreur grave. La Commission aurait dû examiner la convention de vente pour vérifier si la libre possession du logement était requise et si le locateur/vendeur devait signifier aux locataires un avis N12 pour usage personnel par l'acheteur.
21. En me fondant sur les observations présentées dans la requête, je suis convaincu qu'il y a une erreur grave dans l'ordonnance. La requête en réexamen est accordée.

Nouvelle audience

22. Une nouvelle audience a eu lieu le 10 mars 2026.

Ordonnance de confidentialité

23. Le 18 janvier 2026, dans le document DOC-7318068, la locatrice Melissa Degray a demandé la confidentialité et l'anonymisation du dossier, en particulier concernant son identité et sa résidence actuelle et l'adresse de la propriété en l'espèce.

24. Elle a affirmé avoir des ordonnances de non-communication contre deux personnes qui représenteraient une grave menace pour elle. Elle a indiqué que si sa demande était refusée, cela aurait un impact sur sa santé mentale et ses droits de la personne.
25. Elle a également demandé que les deux ordonnances de non-communication ne soient pas divulguées.
26. Le 24 février 2026, la Commission a rejeté la demande de la locatrice (voir DOC-7444175). La locatrice a été informée qu'elle pourrait soulever cette question à l'audience du 10 mars 2026 à condition de présenter un dossier de motion officiel. Elle ne l'a pas fait.
27. Lors de l'audience du 10 mars 2026, la locatrice a présenté des observations orales pour demander la confidentialité, la tenue de l'audience à huis clos et l'anonymisation. Sa demande a été examinée à huis clos, en l'absence d'observateurs et d'autres personnes, et a été rejetée.
28. La locatrice Melissa Degray a déclaré éprouver de la difficulté à participer à l'audience, comme cela avait été le cas pour les audiences antérieures. Elle a indiqué qu'elle continuait de craindre que quelqu'un découvre son adresse.
29. Le locataire a fait valoir que des décisions antérieures se trouvaient déjà sur CanLII, mais n'a pas été en mesure de citer l'une de ces décisions à la Commission.
30. Pour les motifs qui suivent, la demande a été rejetée.
31. En vertu de la [Loi sur l'exercice des compétences légales](#), les audiences d'un tribunal sont ouvertes au public à moins d'une ordonnance de huis clos :

s. 9 (1) Les audiences orales **sont ouvertes au public, sauf** lorsque, de l'avis du tribunal :

- a) des questions intéressant la sécurité publique pourraient être révélées;
- b) des questions financières ou personnelles de nature intime ou d'autres questions pourraient être révélées à l'audience, qui sont telles qu'en égard aux circonstances, **l'avantage qu'il y a à ne pas les révéler** dans l'intérêt de la personne concernée ou dans l'intérêt public **l'emporte sur le principe de la publicité des audiences.**

Dans l'un ou l'autre cas, le tribunal peut entendre ces questions à huis clos.

32. Le test des limites discrétionnaires à la publicité des débats judiciaires établi par la Cour suprême dans l'arrêt *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII) fournit des précisions permettant de décider s'il convient de déroger au principe voulant que les audiences d'un tribunal soient ouvertes au public. Pour obtenir gain de cause, la personne qui demande au tribunal d'exercer son pouvoir discrétionnaire de façon à limiter la présomption de publicité des débats doit établir ce qui suit :

- la publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt public important;
- l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque;
- du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs.

33. Il incombe à la personne qui veut limiter l'accès d'écarter la règle générale de publicité des débats. Le principe de la publicité des débats judiciaires prime sur le droit à la vie privée; toute exception à cet égard doit être justifiée dans chaque cas.

34. Le principe de la publicité des débats judiciaires s'applique aux tribunaux décisionnels et crée par défaut un droit d'accès du public aux audiences et aux documents liés aux instances judiciaires, sous réserve d'exceptions limitées. Le seuil permettant de tenir une audience à huis clos est relativement élevé.

35. L'identité des plaideurs est généralement publique.

36. La *Loi de 2019 sur les documents décisionnels des tribunaux* exige que les documents décisionnels soient mis à la disposition du public.

2 (1) Le tribunal met à la disposition du public les documents décisionnels en sa possession qui se rapportent aux instances introduites à partir du jour de l'entrée en vigueur du présent article, conformément à la présente loi, notamment aux règles adoptées en vertu de l'article 3.

37. Les ordonnances scellant des dossiers et documents constituent une restriction relativement stricte de l'accès du public. Les ordonnances doivent restreindre le moins possible les droits d'accès.

38. En me fondant sur les observations orales limitées présentées, je n'étais pas convaincu que la locatrice avait satisfait au seuil élevé permettant d'ordonner le huis clos de l'audience pour sceller des documents décisionnels ou caviarder la présente ordonnance ou des ordonnances antérieures de la Commission.

39. Ni la susceptibilité des gens ni le fait que la publicité soit désavantageuse, embarrassante ou pénible pour certaines personnes ne justifient généralement, à eux seuls, une atteinte au principe de la publicité des débats judiciaires.

40. Je n'étais pas convaincu que le rejet de cette demande puisse compromettre la sécurité physique de la locatrice Melissa Degray. Les ordonnances de non-communication en cause ont été émises en 2017 et en 2021. Selon moi, elles sont trop éloignées de l'instance en l'espèce, non seulement sur le plan temporel, mais aussi sur le plan géographique, pour entraîner un risque de préjudice. La locatrice n'a présenté aucun élément de preuve indiquant que l'une ou l'autre de ces ordonnances n'avait pas été respectée par le passé et que les personnes visées avaient été incarcérées pour y avoir prétendument contrevenu.

Demande de récusation du représentant des locataires

41. Le locateur a soulevé une autre question préliminaire le 10 mars 2026. Il a demandé que le représentant des locataires se récuse en raison d'un conflit d'intérêts. Si le représentant refusait, le locateur demandait à la Commission d'ordonner sa récusation.
42. Le locateur a affirmé que le représentant des locataires avait déjà représenté les locateurs dans un litige juridique. Il a indiqué que le représentant n'avait pas officiellement déclaré qu'il représentait les locataires.
43. Le locateur a ajouté qu'il ne s'était rendu compte que le jour de l'audience, le 10 mars 2026, que les locataires étaient représentés. Il a indiqué que c'était la clinique d'aide juridique où travaille le représentant des locataires qui avait représenté les locateurs dans le dossier n° EAT-21699-12 (voir DOC-7536156). Dans ces documents, c'est la parajuriste Manon Bédard qui a signé la correspondance destinée à Melissa Degray.
44. Le locataire a soutenu que la locatrice recourait à des arguments *ad hominem* et a nié tout conflit.
45. À mon avis, cette demande était frivole. L'intervention antérieure de la clinique juridique est tellement éloignée de l'instance en l'espèce que la demande constitue une attaque injustifiée contre l'intégrité du représentant juridique des locataires. Une affaire qui remonte à 2012 et à laquelle a pris part une représentante juridique différente n'équivaut pas à un conflit d'intérêts personnel au point que le représentant juridique en l'espèce devrait se récuser ou qu'on devrait lui enjoindre de ne pas représenter les locataires.
46. Je note en outre que l'assertion de la *nouvelle* représentante juridique des locateurs selon laquelle elle aurait été surprise d'apprendre qui était le représentant juridique des locataires manque totalement de crédibilité. Je dis cela parce que le représentant juridique des locataires avait représenté les locataires lors de l'audience du 9 octobre 2025 ayant mené à l'ordonnance du 5 novembre. Il était aussi présent et a représenté les locataires lors de l'audience du 16 janvier 2026. Si la nouvelle représentante juridique des locateurs n'était vraiment pas au courant de la participation du représentant juridique des locataires, on ne peut que supposer qu'elle a fait preuve d'aveuglement volontaire pour ce qui est des participants à ces instances.
47. En conséquence, la demande de récusation du représentant juridique des locataires a été rejetée.

Nouvelle audience

48. En vertu de l'article 49 de la Loi, les anciens locateurs Ralph et Carol Carmichael ont signifié aux locataires un avis N12 fixant la date de résiliation au 30 avril 2025 et indiquant que les acheteurs voulaient emménager dans le logement locatif.
49. Il n'était pas contesté que l'opération de vente a été conclue le 27 mars 2025 et que les locateurs nommés sont devenus les nouveaux locateurs des locataires.
50. Les nouveaux locateurs ont déposé la requête en l'espèce auprès de la Commission le 2 avril 2025 en se fondant sur l'avis N12 signifié par les anciens locateurs.

51. L'avis N12 n'avait pas été signifié de bonne foi par les anciens locateurs. Les acheteurs n'avaient pas besoin de la libre possession du logement locatif pour conclure la convention de vente. La convention de vente figurant dans le DOC-5335062 ne contient aucune disposition prévoyant que le vendeur/locateur signifie un avis N12 aux locataires. Il semble que la convention de vente ne dise rien sur le fait clé que la propriété était occupée par les locataires.
52. Même si la convention de vente indique dans le formulaire 100 standard préimprimé de l'Ontario Real Estate Association que la libre possession de la propriété doit être donnée à l'acheteur, à moins d'indication contraire dans la convention, la réalité est que les acheteurs n'avaient pas besoin de la libre possession. La transaction a été conclue avant la date de résiliation figurant dans l'avis N12.
53. Une fois que les acheteurs ont conclu la transaction immobilière le 27 mars 2025, l'avis N12 pour usage personnel par l'acheteur est devenu invalide. Les acheteurs, à titre de nouveaux locateurs, étaient tenus de signifier un avis aux termes de l'article 48 de la Loi et ne pouvaient pas se fonder sur un avis donné en vertu de l'article 49 de la Loi pour une ordonnance d'expulsion.
54. En conséquence, la requête des locateurs est rejetée.

Indemnité

55. Je dois maintenant déterminer comment exercer mon pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne le remboursement de l'indemnité versée aux locataires conformément à l'article 73.1.
- (1) Si le locateur a indemnisé le locataire en application de l'article 48.1, 49.1, 52, 54 ou 55, selon le cas, relativement à un avis de résiliation donné en vertu de l'article 48, 49 ou 50 et que la Commission rejette une requête présentée en vertu de l'article 69 pour que soit rendue une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire et fondée sur l'avis de résiliation, la Commission peut ordonner que le locataire rembourse l'indemnité au locateur.
56. La locatrice a déclaré que les locateurs ne possèdent aucune autre propriété et qu'elle a toujours été prestataire du programme Ontario au travail. Elle a affirmé qu'ils veulent, de bonne foi, occuper le logement locatif et que si l'indemnité n'est pas remboursée, cela leur causera des difficultés financières. Ils sont des acheteurs tenus d'emménager dans le logement, sinon, ils subiront un préjudice financier.
57. Les locataires ont soutenu que la Commission ne devait pas leur ordonner de rembourser l'indemnité aux locateurs. Ils ont fait valoir qu'il y avait de nombreuses preuves de mauvaise foi relativement au dossier, à la requête et au financement de l'achat. Ils ont indiqué que les locateurs touchent un loyer tout en bénéficiant de prestations du programme Ontario au travail et d'un prêt-subsidation du comté. Ils ont ajouté que la locataire Murial Jetté travaille à temps plein afin de pouvoir prendre soin de son enfant lourdement handicapé (l'autre locataire nommé) qui reçoit des prestations du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées.

58. Enfin, le locateur a soutenu que le seul facteur déterminant devait être la situation financière entre les parties. Ce n'est pas un cas d'attribution de frais et par conséquent, l'indemnité devrait lui être remboursée puisque les locataires n'utilisent pas l'indemnité pour le premier mois et l'avance de loyer pour une nouvelle location.
59. Le locateur a téléchargé sur le Portail des observations postérieures à l'audience (DOC-79479430). Comme je n'ai pas sollicité de telles observations et que rien n'indique qu'elles ont été communiquées aux locataires, je ne les ai pas prises en considération et ne leur ai accordé aucun poids.
60. Pour les motifs qui suivent, je refuse d'exercer mon pouvoir discrétionnaire pour ordonner le remboursement de l'indemnité versée aux locataires.
61. Les locataires ont obtenu gain de cause dans leur requête en réexamen. La Commission a commis une erreur grave lors de l'audience du 5 novembre 2025.
62. L'indemnité est obligatoire aux termes de l'article 49.1 de la Loi lorsqu'un locateur signifie un avis de résiliation N12. À mon avis, puisque l'indemnité était obligatoire, le locateur ne peut pas maintenant soutenir qu'elle lui soit remboursée parce qu'autrement, cela lui causerait des difficultés financières.
63. Le locateur n'a fourni aucun document financier pour étayer son observation sommaire concernant des difficultés financières ou un préjudice.
64. L'examen des décisions antérieures de la Commission révèle des conclusions diverses. Il est arrivé que la Commission n'exerce pas son pouvoir discrétionnaire, ou qu'elle l'exerce, concernant l'indemnité qui avait été versée. On a l'impression qu'en règle générale, la Commission ordonne le remboursement de l'indemnité lorsque la requête du locateur est rejetée. Les conclusions diverses montrent toutefois qu'il n'y a pas de règle générale systématique. De toute façon, je ne suis pas lié par les décisions de la Commission.
65. Cependant, la Commission a constamment conclu que si elle n'ordonne pas que l'indemnité soit remboursée, le locateur ne peut imputer cette indemnité à un avis ultérieur.
66. Je suis certain que le stress subi par la locataire du fait de devoir faire face à une expulsion éventuelle et de s'engager dans le long processus d'appel de l'ordonnance du 5 novembre 2025 a eu un impact sur elle. Cela est probablement d'autant plus vrai compte tenu de l'état de santé de son enfant. J'accepte cet état de santé tel qu'il a été expliqué lors de l'audience, et pour des motifs de protection de la vie privée, je ne vais pas en fournir les détails dans la présente ordonnance.
67. Le locateur a peut-être reçu de mauvais conseils de son agent immobilier, de son avocat en droit immobilier, de ses conseillers financiers, voire de ses représentants juridiques en l'espèce, en prenant possession de la propriété et en devenant malgré lui « locateur » sans bien comprendre comment ces décisions pourraient l'affecter financièrement. Cependant, ces éventuelles difficultés financières ne sont pas la faute des locataires.
68. À mon avis, on ne devrait pas s'attendre à ce que les locataires remboursent l'indemnité ou soient tenus de le faire simplement parce que le locateur fait face à des difficultés financières découlant de ses propres actions et décisions.

69. Il s'agit d'un cas d'expulsion sans contravention; l'indemnité est obligatoire.
70. Étant donné qu'en l'espèce, c'est le locateur qui demande à la Commission d'exercer son pouvoir discrétionnaire pour ordonner que l'indemnité lui soit remboursée, il lui incombe de fournir des preuves et des motifs suffisants et convaincants qui justifient pourquoi la Commission devrait le faire.
71. Les locateurs auraient dû présenter leur requête aux termes de l'article 49 de la Loi, car au moment où ils l'ont déposée auprès de la Commission, ils n'étaient pas des acheteurs, ils étaient de fait des locateurs.
72. Selon moi, les locateurs n'ont pas fourni de motifs suffisants justifiant que j'exerce mon pouvoir discrétionnaire pour ordonner le remboursement de l'indemnité. Je refuse donc de le faire.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-L-024268-25 rendue le 15 novembre 2025 est accordée.
2. L'ordonnance du 15 novembre 2025 est annulée et remplacée par ce qui suit.
3. La requête du locateur est rejetée.
4. Les locataires ne sont pas tenus de rembourser l'indemnité qu'ils ont reçue par suite de la signification de l'avis N12.

12 juin 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, 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.