

Expulsion pour usage personnel, réparations et affectation à un autre usage

Ligne directrice 12

Les Lignes directrices d'interprétation visent à aider les parties à comprendre l'interprétation de la loi que fait habituellement la Commission, à guider la conduite des membres de la Commission et à favoriser la cohérence des décisions. Les membres ne sont toutefois pas tenus de suivre ces lignes directrices et peuvent prendre les décisions qu'ils jugent appropriées en se fondant sur les faits présentés.

Introduction

Un locateur peut demander par requête à la Commission de résilier la location s'il veut prendre possession du logement locatif pour son usage personnel ou pour l'usage de son conjoint, d'un enfant ou du père ou de la mère du locateur ou de son conjoint, ou d'une personne qui fournit des services en matière de soins au locateur ou à un membre de sa famille.

Un locateur peut également demander la résiliation de la location s'il veut prendre possession du logement locatif pour l'usage personnel d'un acheteur, d'un membre de la famille de l'acheteur ou d'une personne qui fournit des services en matière de soins à l'acheteur ou à un membre de sa famille.

Le locateur peut également demander par requête à la Commission de résilier la location s'il veut reprendre possession du logement locatif dans le but, selon le cas : (1) de le démolir; (2) de prendre la libre possession du logement vacant afin d'y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants; (3) de l'affecter à un usage autre que celui de local d'habitation.

La présente ligne directrice explique comment la Commission de la location immobilière (CLI) traite ces requêtes déposées en vertu de la [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#) (« LLUH »). Des modifications ont été apportées à certaines dispositions de la LLUH qui concernent ces requêtes, avec effet au **[date de la proclamation]**. Des dispositions transitoires s'appliquent à certains avis et requêtes signifiés avant la proclamation des modifications.

Pour des renseignements généraux sur les requêtes en expulsion, voir la Ligne directrice 10, « [Questions de procédure relatives aux requêtes en expulsion](#) ».

Usage personnel par le locateur ou un membre de sa famille

Le paragraphe 48 (1) de la LLUH autorise le locateur à, 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 le locateur, le membre précisé de la famille du locateur ou une personne qui fournit des services en matière de soins. L'avis est souvent mentionné comme étant le Formulaire N12.

L'article 191 de la LLUH et la [Règle 5](#) de la CLI énoncent les règles applicables à la signification des documents.

Qui peut occuper le logement locatif?

Le Formulaire N12 peut indiquer que n'importe laquelle des personnes suivantes a l'intention d'occuper le logement locatif : le locateur, le conjoint du locateur, un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son

conjoint, une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble dans lequel est situé le logement locatif.

L'avis de résiliation ne peut pas inclure des membres de la famille qui ne sont pas précisés au paragraphe 48 (1), comme les frères et sœurs du locateur. Voir par exemple : [TSL-70431-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 52813 (ON LTB); [NOL-03484-10 \(Re\)](#), 2011 CanLII 5985 (ON LTB).

Date de résiliation

La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins 60 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. Par exemple, si nous sommes au mois de janvier et que la location expire le 30 juin de la même année, la date de résiliation devrait être le 30 juin. En cas de convention de location au mois, si l'avis est remis au locataire le 20 janvier, la date de résiliation la plus proche qui figure sur l'avis peut être le 31 mars, soit 60 jours après la remise de l'avis et le dernier jour de la période de location mensuelle.

L'avis de résiliation qui contient une date de résiliation incorrecte est défectueux. L'avis défectueux ne peut pas être modifié après qu'il a été remis au locataire. La CLI ne peut pas rendre d'ordonnance de résiliation de la convention de location si l'avis de résiliation est défectueux. Voir par exemple : [CEL-02248 \(Re\)](#), 2007 CanLII 75937 (ON LTB); [TSL-72954-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 44293 (ON LTB).

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation peut, avant la date qui y est précisée, résilier la location à compter d'une date précisée, antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur, sur remise au locateur d'un préavis écrit de dix jours.

Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion dès que l'avis est signifié au locataire, mais le paragraphe 69 (2) de la LLUH prévoit que la requête ne peut être présentée plus de 30 jours après la date de résiliation précisée dans l'avis. Si la requête est déposée tardivement, elle sera rejetée. La CLI fixera une date d'audience pour examiner la requête du locateur et toutes les parties auront le droit d'assister à l'audience et de fournir des preuves et des observations pertinentes.

Affidavit ou déclaration

Aux termes du paragraphe 72 (1) de la LLUH, le locateur doit déposer un affidavit, souscrit par la personne qui veut prendre possession du logement locatif pour elle-même, attestant qu'elle veut, de bonne foi, en prendre possession pour son usage personnel pour une période d'au moins un an.

À compter du [date de la proclamation], l'affidavit doit être déposé à la CLI au même moment que la requête. La CLI n'acceptera pas la requête sans l'affidavit. Les règles 4.2 à 4.3 concernent le dépôt de documents à l'appui de requêtes déposées par voie électronique.

Conformément à l'article 192.1 de la LLUH et à la règle 1.5 des Règles de la CLI, au lieu d'un affidavit, la CLI acceptera aussi une déclaration dûment signée et datée, contenant les mêmes renseignements. La personne qui fait la déclaration doit confirmer la véracité des renseignements fournis ou de la déclaration donnée et affirmer savoir que le fait de faire des fausses déclarations constitue une infraction. Les formulaires de déclaration sont affichés sur le site Web de la CLI.

La personne qui souscrit l'affidavit n'est pas tenue de témoigner à l'audience de la CLI, sauf si elle a été assignée à témoigner par une des parties. Toutefois, selon un principe général de droit, on accorde plus de poids à un témoignage oral devant la CLI qu'à un témoignage sur affidavit.

Exemple d'ordonnances de la CLI examinant la question de l'affidavit : [TNL-86355-16 \(Re\)](#), 2017 CanLII 51474; [SWL-85060-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 44343 (ON LTB); [TSL-70431-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 52813 (ON LTB).

En cas de conflit entre le témoignage oral et l'affidavit, le membre décidera quel élément de preuve est le plus convaincant : [Sertic c. Mergarten](#), 2017 ONSC 263.

Exigence de la bonne foi

À l'audience de la CLI, le locateur doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, qu'il demande de bonne foi la possession du logement locatif pour que la personne mentionnée dans l'avis de résiliation puisse y vivre. Cela signifie que le membre doit décider si, selon toute vraisemblance, le locateur ou un membre de sa famille emménagera dans le logement locatif dans un délai raisonnable après que le logement est libéré.

Lorsque la CLI évalue la « bonne foi », elle doit se demander si le locateur a l'intention véritable d'occuper les locaux. La question de savoir si le plan du locateur est raisonnable ou non ne constitue pas le critère applicable : [Feeney c. Noble](#), 1994 CanLII 10538 (ON SC).

Dans la décision [Salter c. Beljinac](#), 2001 CanLII 40231 (ON SCDC), la Cour divisionnaire a déclaré ce qui suit, aux paragraphes 18, 26-27 :

À mon avis, le paragraphe 51 (1) [actuellement le paragraphe 48 (1) de la LLUH] confère au juge des faits le devoir de déterminer si l'intention déclarée du locateur de reprendre possession du logement locatif pour un membre de sa famille est véritable ou non, c'est-à-dire si l'avis de résiliation de la location a été donné de bonne foi. Le juge des faits peut également conclure que le locateur n'a pas l'intention véritable de reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par un membre de sa famille.

Bien qu'il soit pertinent pour établir la bonne foi de l'intention déclarée du locateur de déterminer la probabilité que le membre de la famille désigné occupe le logement, le Tribunal ne fait pas d'analyse détaillée des diverses options du locateur.

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 locatif 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 que le locateur ne remplit pas le critère du paragraphe 51 (1).

Dans la décision [Fava c. Harrison](#), la Cour divisionnaire a affirmé que les motifs du locateur à la base de sa demande de reprendre possession du logement locatif ne sont en grande partie pas pertinents et que la seule question qui compte est de savoir si le locateur a l'intention véritable de résider dans le logement. La Cour a également déclaré que la CLI pouvait tenir compte de la conduite et des motifs du locateur pour tirer des conclusions sur la question de savoir si le locateur a l'intention véritable de résider dans le logement.

Par exemple, un locataire pourrait prouver que le même locateur a donné un avis de résiliation à un autre locataire, au sujet d'un autre logement locatif, au motif qu'il veut habiter dans le logement, qu'il a pris possession du logement, puis qu'il l'a loué à une autre personne. Ces faits ne constituent pas une preuve déterminante de la mauvaise foi du locateur, mais le membre peut en tenir compte lorsqu'il pondère les preuves du locateur. Des preuves de problèmes antérieurs entre le locataire actuel et le locateur peuvent également être pertinentes pour établir l'intention véritable du locateur d'utiliser le logement comme il l'a annoncé dans l'avis de résiliation.

Pour déterminer si le locateur a rempli l'exigence de bonne foi, la CLI peut examiner la question de savoir si le locateur a signifié par le passé des formulaires N12 ou N13 pour un logement locatif et si l'occupant prévu a vécu dans le logement locatif pendant au moins un an ou si le locateur a exécuté l'activité prévue dans le logement locatif. Comme indiqué ci-dessous, à compter du [date de la proclamation], une requête en résiliation de la location fondée sur le formulaire N12 ou le formulaire N13 doit contenir des renseignements précisés au sujet de chaque formulaire N12 ou N13 que le locateur a remis à d'autres locataires au cours des deux années précédant la date de dépôt de la requête à la CLI.

Exemples d'ordonnances de la CLI déclarant que le locateur a rempli l'exigence de la bonne foi : [TEL-69842-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 38802 (ON LTB); [TSL-60770-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 69062 (ON LTB); [TSL-56775-14 \(Re\)](#), 2014 CanLII 71671 (ON LTB); [TSL-75867-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 71599 (ON LTB).

Exemples d'ordonnances de la CLI déclarant que le locateur n'a pas rempli l'exigence de la bonne foi : [TSL76001-16 \(Re\)](#), 2017 CanLII 28525 (ON LTB), [EAL-59819-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 88067 (ON LTB); [TSL55743-14 \(Re\)](#), 2015 CanLII 9141 (ON LTB); [TSL-09908-10 \(Re\)](#), 2011 CanLII 13483 (ON LTB).

Usages autorisés du logement locatif

Le locateur doit établir que le logement sera utilisé « à des fins d'habitation » conformément à l'article 48 de la LLUH. Cette expression n'est pas définie dans la loi, mais elle a été analysée dans plusieurs décisions judiciaires et décisions de la CLI.

- Un usage occasionnel ou peu fréquent du logement locatif ne constitue pas des « fins d'habitation » : [TSL80318-16 \(Re\)](#), 2017 CanLII 14304 (ON LTB), confirmé par la Cour divisionnaire, *Kohen v. Warner*, 2018 ONSC 3865; [TSL-65943-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 94908 (ON LTB); [CET-33575-13 \(Re\)](#), 2014 CanLII 71654 (ON LTB); [NOL-09721-12 \(Re\)](#), 2012 CanLII 74622 (ON LTB); [TSL-08570-10 \(Re\)](#), 2010 CanLII 76079 (ON LTB).
- L'usage du logement locatif comme bureau pour que le locateur puisse y rencontrer les locataires du bâtiment et avoir accès à une salle de bains, n'est pas conforme à l'objet du paragraphe 48 (1) : [TSL24120-12 \(Re\)](#), 2012 CanLII 21575 (ON LTB).
- Laisser le logement locatif vacant après que le locataire le libère ne constitue pas des fins d'habitation : [TEL-01943 \(Re\)](#), 2007 CanLII 75965 (ON LTB).
- L'usage d'un logement locatif en sous-sol pour y entreposer des articles que la locataire utilise pour ses activités professionnelles et la construction d'une salle de loisirs dans ce logement constituent des fins d'habitation : [TSL-62768-15-RV2 \(Re\)](#), 2015 CanLII 100191 (ON LTB), confirmé par la Cour divisionnaire, *Sertic c. Mergarten*, 2017 ONSC 263.
- L'usage d'un logement locatif en sous-sol comme bureau à domicile ou étude alors que le locateur vit dans les étages supérieurs a été considéré comme constituant des « fins d'habitation », pour autant que les activités scolaires ou professionnelles ou autres ne constituent pas l'usage prédominant : [TSL-72600 \(Re\)](#), 2005 CanLII 91265 (ON LTB).

Locateurs qui sont une personne morale et actionnaires d'une personne morale

Le 1^{er} septembre 2017, une modification de la LLUH entrera en vigueur qui précise que l'article 48 ne s'applique qu'aux logements locatifs appartenant à des locateurs qui sont des particuliers. Un locateur personne morale ne peut pas signifier un avis en vertu de l'article 48 ni obtenir d'ordonnance d'expulsion sous le régime de cette disposition. Les décisions antérieures autorisant certaines personnes morales à signifier ce genre d'avis ne sont plus valides.

Indemnité

Si le locateur donne au locataire un avis en vertu de l'article 48, le 1^{er} septembre 2017 ou après cette date, le locateur doit verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que ce dernier juge acceptable. Cette exigence doit être remplie avant la date de résiliation qui figure sur l'avis de résiliation. La CLI ne rendra pas d'ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire tant que le locateur ne s'est pas acquitté de cette obligation. En vertu du paragraphe 135 (1.1) de la LLUH, le locateur est réputé avoir conservé des sommes contrairement à la LLUH s'il n'indemnise pas le locataire comme il est tenu de le faire.

Usage personnel par l'acheteur ou sa famille

L'article 49 de la LLUH autorise le locateur d'un ensemble d'habitation à donner au locataire d'une habitation qui s'y trouve un avis de résiliation pour le compte de l'acheteur du logement si, selon le cas :

- a. le locateur a conclu une convention de vente de l'ensemble d'habitation qui contient au plus trois habitations ou un condominium;
- b. l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession de l'ensemble ou de l'habitation pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par, selon le cas, lui-même, son conjoint, son enfant ou son père ou sa mère ou celui de son conjoint.

Convention de vente

Avant que le locateur puisse donner un avis aux termes de l'article 49, il doit avoir conclu une convention de vente de l'ensemble d'habitation ou d'un condominium. La CLI peut rejeter une requête si elle n'est pas convaincue qu'une vente découlera de la convention de vente. Si une modalité ou une condition de la convention met en doute l'exécution de la vente, il est préférable de retarder le traitement de la requête jusqu'à ce que la vente devienne certaine.

La CLI peut également rejeter la requête si elle est convaincue que l'achat est un prétexte élaboré pour expulser le locataire. Par exemple, la cession du logement à un membre de la famille ou une vente à un prix nettement inférieur à la valeur marchande pourrait soulever des doutes. L'article 202 de la LLUH exige de la CLI qu'elle établisse le fond véritable de toutes les opérations. Voir par exemple : [SOL-01897 \(Re\)](#), 2007 CanLII 75946 (ON LTB); [CEL-61051-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 88110 (ON LTB).

Il est recommandé au locateur qui dépose une requête après avoir donné un avis en vertu de l'article 49 de joindre à sa requête une copie de la convention de vente, ainsi qu'une explication des circonstances de la vente.

Cette disposition exige également la bonne foi, de la même manière que l'article 48 (voir ci-dessus). L'exigence porte sur l'intention véritable de l'acheteur et de la personne qui exprime l'intention d'occuper le logement (voir les paragraphes 49 (1) et 72 (1) de la LLUH). Voir par exemple : [TSL-76546-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 71338 (ON LTB); [TNL-27406-12 \(Re\)](#), 2012 CanLII 27936 (ON LTB).

Comme le paragraphe 49 (1) stipule qu'un avis de résiliation de la location, dans le cas où l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même ou un membre de sa famille, ne peut être signifié que pour un ensemble d'habitation d'au plus trois habitations, la requête qui concerne un ensemble d'habitation de plus de trois habitations sera rejetée : [TSL-80642-16 \(Re\)](#), 2017 CanLII 28814 (ON LTB).

Indemnité

Dans le cas d'avis remis au locataire en vertu de l'article 49, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable. L'obligation de verser une indemnité incombe au locateur qui a signifié un avis au locataire, et pas à l'acheteur du logement locatif. L'indemnité doit être versée avant la date de résiliation indiquée dans l'avis de résiliation. La CLI ne délivrera pas d'ordonnance résiliant la location et expulsant le locataire si le locateur ne s'est pas acquitté de cette obligation. En vertu du paragraphe 135 (1.1) de la LLUH, le locateur est réputé avoir retenu des sommes d'argent contrairement à la LLUH s'il omet de verser au locataire l'indemnité requise.

Usage personnel par une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins

Les alinéas 48 (1) d) et 49 (1) d) de la LLUH autorisent le locateur à donner un avis de résiliation de la location à un locataire si le locateur ou l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur ou à l'acheteur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux. Si les services en matière de soins sont fournis au locateur ou à la famille du locateur, la personne qui les fournit doit vivre dans le logement locatif pour une période d'au moins un an.

Le bénéficiaire des services doit résider ou avoir l'intention de résider 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.

Les « services en matière de soins » sont définis à l'article 2 de la LLUH comme étant des « des services de santé, des services de réadaptation, des services thérapeutiques ou des services d'aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne. » Les services en matière de soins sont également définis à l'article 2 du [Règlement de l'Ontario 516/06](#).

Restriction visant les « copropriétés »

Le paragraphe 72 (2) de la LLUH contient des dispositions spéciales qui s'appliquent uniquement à un type inhabituel d'entente de logement, qu'on appelle la « copropriété ». On parle de copropriété lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble par l'entremise d'une personne morale ou en tant que tenants communs. Le paragraphe 72 (2) s'applique dans les cas où les logements d'un tel immeuble ont été mis en marché en tant que logements individuels. Cette méthode de vente d'un immeuble par logement individuel contourne les règles de la *Loi sur les condominiums*. Le copropriétaire n'a aucun droit sur le logement qu'il semble acheter, sauf en accord avec les autres propriétaires. Leurs droits en ce qui concerne le logement peuvent inclure le revenu du loyer provenant du logement et le droit d'occuper le logement.

Le paragraphe 72 (2) contient une protection pour les locataires de logements qui ont été vendus de cette façon à des copropriétaires. Même si l'accord d'achat en copropriété prétend donner au « propriétaire du logement » le droit d'occuper le logement, il ne peut l'occuper que si les conditions suivantes sont remplies, selon le cas : l'immeuble ne compte pas plus de quatre habitations; le locateur, le conjoint du locateur, un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint, une personne qui a fourni des services en matière de soins au locateur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux ont déjà été des occupants véritables des lieux.

Cette disposition de la LLUH ne s'applique pas à d'autres types de logements locatifs et ne constitue pas une interdiction générale s'adressant aux locateurs d'ensembles d'habitations comportant plus de quatre logements locatifs qui se fondent sur les articles 48 ou 49 de la LLUH. Voir la décision [Seibert c. Juhasz](#), 2012 ONSC 5447.

Résiliation de la location pour cause de démolition, de rénovations ou d'affectation à un autre usage

Le paragraphe 50 (1) de la LLUH autorise le locateur à donner un avis de résiliation de la location s'il veut reprendre possession du logement locatif dans le but, selon le cas :

1. de le démolir;
2. de l'affecter à un usage autre que celui de local d'habitation;
3. d'y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif.

La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins 120 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. L'avis donné est souvent le Formulaire N13. Voir ci-dessus les commentaires sur les conséquences d'une date de résiliation incorrecte sur l'avis.

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation peut, avant la date qui y est précisée, résilier la location à compter d'une date précisée, antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur, sur préavis écrit de dix jours.

Démolition

Si le locateur donne au locataire l'avis de résiliation de la location au motif que le logement locatif sera démoli et que le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq habitations, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

Le locateur n'est pas tenu de verser l'indemnité, s'il a reçu l'ordre de démolir l'ensemble d'habitation.

La question de savoir si l'activité visée constitue ou non une « démolition » est examinée dans les ordonnances suivantes de la CLI : [TSL-51257-14-RV \(Re\)](#), 2015 CanLII 22344 (ON LTB); [TSL-05299-10 \(Re\)](#), 2010 CanLII 76078 (ON LTB).

L'obligation de verser une indemnité ne s'applique pas à la plupart des logements sociaux. Consulter l'article 7 de la LLUH.

Affectation à un autre usage

Si le locateur donne au locataire l'avis de résiliation de la location au motif que le logement locatif sera affecté à un usage autre que l'habitation et que le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq habitations, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable. Voir par exemple : [NOL-07899 \(Re\)](#), 2009 CanLII 77993 (ON LTB)..

Si un locataire reçoit un avis au motif que le logement locatif sera affecté à un usage autre que l'habitation et que le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte moins que cinq habitations, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

L'obligation de verser une indemnité ne s'applique pas à la plupart des logements sociaux. Consulter l'article 7 de la LLUH.

La question de savoir si l'activité visée constitue ou non une affectation à un autre usage est examinée dans les ordonnances suivantes de la CLI : [TSL-66897-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 99152 (ON LTB); [TSL-12596 \(Re\)](#), 2009 CanLII 51178 (ON LTB).

La question de savoir si le locateur a l'intention de bonne foi d'affecter le logement locatif à un usage autre que l'habitation est examinée dans les ordonnances suivantes de la CLI : [TSL-66668-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 94900 (ON LTB); [SOL-14849-11 \(Re\)](#), 2011 CanLII 34688 (ON LTB).

Travaux de rénovation ou de réparation

Le locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants peut avoir le droit de se voir offrir le premier la possibilité de redevenir locataire du logement locatif une fois les travaux terminés. Le loyer doit être le même que celui qu'il payait avant la résiliation de la location. Le locataire qui souhaite avoir le droit de première option doit en aviser par écrit le locateur avant de quitter le logement locatif. Le droit de première option du locataire est assujéti à la condition qu'il informe le locateur par écrit de tout changement d'adresse.

Si le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq habitations et que le locataire ne donne pas au locateur l'avis écrit de l'exercice de son droit de première option une fois les travaux terminés, le locateur doit verser au locataire une indemnité égale à trois mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

Si le locataire reçoit un avis de résiliation de la location pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants dans le logement locatif, que le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte moins que cinq habitations et que le locataire ne donne pas au locateur l'avis écrit de l'exercice de son droit de première option une fois les travaux terminés, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

Si le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte au moins cinq habitations et que le locataire a donné au locateur l'avis écrit de l'exercice de son droit de première option une fois les travaux terminés, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal au moindre des deux montants suivants : le loyer de trois mois ou le loyer pour la durée des travaux de réparation ou de rénovation effectués dans le logement..

Si le locataire a reçu l'avis pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants dans le logement locatif, que le logement locatif se situe dans un ensemble d'habitation qui compte moins que cinq habitations et que le locataire donne au locateur l'avis écrit de l'exercice de son droit de première option une fois les travaux terminés, le locateur doit verser au locataire une indemnité selon un montant égal au moindre des deux montants suivants : le loyer d'un mois ou le loyer pour la durée des travaux de réparation ou de rénovation effectués dans le logement.

L'indemnité ne doit pas être versée si le locateur a reçu l'ordre d'exécuter les travaux de rénovation ou de réparation ou si le locataire réside dans un logement social.

La question de savoir si la possession du logement vacant est nécessaire pour que le locateur effectue les travaux de réparation ou de rénovation est examinée dans les ordonnances suivantes de la CLI : [TSL-81965-17 \(Re\)](#), 2017 CanLII 28702 (ON LTB); [SOL-14870-11 \(Re\)](#), 2011 CanLII 101419 (ON LTB).

Parcs de maisons mobiles et maisons de soins

Si le locateur donne au locataire l'avis de résiliation de la location au motif qu'il affectera à un autre usage, démolira, réparera ou rénovera un site sur lequel est situé une maison mobile ou une maison à bail foncier du locataire, il doit donner au locataire : a) un préavis d'au moins une année, et b) une indemnité égale au moindre des montants suivants : une année de loyer ou 3 000 \$.

Certaines règles spéciales s'appliquent aux maisons de soins, dont l'exigence que le locateur fasse des efforts raisonnables pour trouver au locataire un autre logement que le locataire juge acceptable.

Requête et questions que la CLI examinera à l'audience

Le locateur peut demander par requête à la CLI de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire dès que le locateur a donné l'avis de résiliation et d'expulsion au locataire, mais le paragraphe 69 (2) de la LLUH stipule que la requête ne peut être présentée plus de 30 jours après la date de résiliation précisée dans l'avis. Si la requête est déposée tardivement, elle sera rejetée. La CLI fixera une date d'audience pour examiner la requête du locateur et toutes les parties auront le droit d'assister à l'audience et de produire des preuves et des observations pertinentes.

À l'audience, le locateur doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, qu'il a l'intention, de bonne foi, d'exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation. Cela signifie que la CLI doit déterminer si, selon toute vraisemblance, le locateur exercera ou non l'activité dans un délai raisonnable après que le logement est libre.

Pour déterminer si le locateur a rempli l'exigence de bonne foi, la CLI peut examiner la question de savoir si le locateur a signifié par le passé des formulaires N12 ou N13 pour un logement locatif et si l'occupant prévu a vécu dans le logement locatif pendant au moins un an ou si le locateur a exécuté l'activité prévue dans le logement locatif. Comme indiqué ci-dessous, à compter du [date de la proclamation], une requête en résiliation de la location fondée sur le formulaire N12 ou le formulaire N13 doit contenir des renseignements précisés au sujet de chaque formulaire N12 ou N13 que le locateur a remis à d'autres locataires au cours des deux années précédant la date de dépôt de la requête à la CLI.

Le locateur doit également prouver qu'il a :

- a. soit obtenu tous les permis et autres autorisations nécessaires qu'il est tenu d'obtenir pour exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation;
- b. soit pris toutes les mesures raisonnables pour obtenir tous les permis et autres autorisations nécessaires qu'il est tenu d'obtenir pour exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation, s'il n'est pas possible de les obtenir avant que le logement soit libre. [Voir par exemple : [TSL-81104-17 \(Re\)](#), 2017 CanLII 28544 (ON LTB).]

Renseignements que doit contenir la requête

À compter du [date de la proclamation], une requête en résiliation de la location fondée sur le formulaire N12 ou le formulaire N13 doit contenir des renseignements précisés au sujet de chaque formulaire N12 ou N13 que le locateur a remis à un locataire au cours des deux années précédant la date de dépôt de la requête à la CLI. Ces renseignements doivent être fournis même si le formulaire N12 ou N13 concernait un logement locatif différent ou un ensemble d'habitation différent ou si le locateur n'est plus propriétaire du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation.

La Commission n'acceptera pas la requête s'il manque des renseignements requis.

Ordonnance de la CLI et refus ou sursis de l'expulsion

Après avoir tenu l'audience, la CLI peut rendre une ordonnance d'expulsion si le locateur a prouvé sa cause. La date d'exécution de l'ordonnance d'expulsion ne peut pas être antérieure à la date de résiliation indiquée dans l'avis de résiliation.

Même si la CLI conclut que le locateur ou l'acheteur a l'intention, de bonne foi, de prendre possession du logement locatif ou d'exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation, l'article 83 de la LLUH ordonne à la CLI de réfléchir à la possibilité, eu égard à toutes les circonstances, de refuser la requête ou de surseoir à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Dans certains cas, le refus ou le sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion est discrétionnaire. Voir par exemple : [TSL-60770-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 69062 (ON LTB); [NOL15753-14-RV \(Re\)](#), 2014 CanLII 57596 (ON LTB); [TSL-71705-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 71624 (ON LTB); [TSL70781-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 39812 (ON LTB); [TSL-12596 \(Re\)](#), 2009 CanLII 51178 (ON LTB). Dans d'autres cas, le refus de l'expulsion est obligatoire. Voir par exemple : [SOL-53030-14 \(Re\)](#), 2015 CanLII 16020 (ON LTB); [TSL-51257-14-RV \(Re\)](#), 2015 CanLII 22344 (ON LTB).

Si le locateur ne verse pas au locataire l'indemnité légale, comme il est expliqué ci-dessus, la CLI doit refuser d'ordonner l'expulsion. Si le locateur verse au locataire l'indemnité requise et que la CLI rejette la requête du locateur, le locataire peut recevoir l'ordre de rembourser le locateur.

Voir également [Caputo c. Newberg](#), 2009 CanLII 32908 (ON SCDC), et la [Ligne directrice 7 : « Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion : Report ou rejet de l'expulsion »](#).

Avis du locateur donné de mauvaise foi

Un ancien locataire peut déposer à la CLI une requête en vertu de l'article 57 de la LLUH s'il croit ce qui suit :

- a. le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 48, de l'article 49 ou de l'article 50;
- b. le locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci;
- c. aucune personne visée à l'alinéa pertinent n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire, ou le locateur n'a pas démoli, affecté à un autre usage, réparé ou rénové le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire.

La CLI doit recevoir une requête T5 déposée pour ce motif au plus tard un an après que l'ancien locataire quitte le logement locatif.

La CLI tiendra une audience pour examiner la requête de l'ancien locataire et toutes les parties auront la possibilité d'y assister et de produire des preuves et observations pertinentes. Il revient au locataire, en tant que requérant, de prouver les trois éléments du critère énoncé ci-dessus.

Exemples d'ordonnances de la CLI concluant que le locataire a rempli les trois éléments du critère de l'article 57 : [SWT-95207-16 \(Re\)](#), 2017 CanLII 9457 (ON LTB); [TST-77957-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 88282 (ON LTB); [TST-77144-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 88292 (ON LTB); [TST-72609-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 71210 (ON LTB); [TST-6326315 \(Re\)](#), 2015 CanLII 75856 (ON LTB); [TST-68404-15 \(Re\)](#), 2016 CanLII 40119 (ON LTB).

Exemples d'ordonnances de la CLI concluant que le locataire n'a pas rempli les trois éléments du critère de l'article 57 : [TET-67474-16 \(Re\)](#), 2016 CanLII 52833 (ON LTB); [TST-63837-15 \(Re\)](#), 2016 CanLII 39762 (ON LTB); [TST-62541-15 \(Re\)](#), 2015 CanLII 59059 (ON LTB); [TST-57328-14 \(Re\)](#), 2015 CanLII 93464 (ON LTB); [CET-33575-13 \(Re\)](#), 2014 CanLII 71654 (ON LTB).

La LLUH prévoit qu'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, si 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.

Ces dispositions ne s'appliquent que pendant la période qui commence le jour où le locateur donne l'avis de résiliation au locataire et prend fin un an après que l'ancien locataire quitte le logement locatif.

Mesures que la CLI peut ordonner

Si le locataire prouve les trois éléments du critère énoncé ci-dessus, la CLI peut ordonner au locateur de, selon le cas :

- a. verser une certaine somme prescrite au locataire correspondant à tout ou partie du loyer plus élevé que le locataire a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif;
- b. rembourser les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, que le locataire a engagés ou engagera;
- c. diminuer le loyer;
- d. payer une peine administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 25 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances;
- e. verser une indemnité générale selon un montant égal à au plus un an de loyer payé par l'ancien locataire pour le logement locatif. Il n'est pas nécessaire que l'ancien locataire ait engagé des dépenses pour demander cette mesure de redressement;
- f. faire tout ce que la CLI estimerait indiqué.

Qui devrait être désigné intimé?

Aux fins de l'examen des trois éléments du critère énoncé à l'article 57, la CLI doit évaluer la conduite et les connaissances du locateur qui a signifié l'avis de résiliation. Si la location a été résiliée à la suite de l'avis de résiliation remis parce que le locateur veut reprendre possession du logement locatif, un membre précisé de la famille ou une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins, c'est le locateur qui a signifié l'avis de résiliation qui doit être nommé intimé.

Si la location a été résiliée aux fins de l'usage personnel du logement par un acheteur et que l'ancien locataire allègue que l'acheteur n'a pas emménagé dans le logement locatif dans un délai raisonnable après que le locataire a quitté le logement, l'acheteur doit être nommé intimé de même que le locateur qui a signifié l'avis de résiliation. Voir : [TST 42753-13-RV \(Re\)](#), 2014 CanLII 28557 (ON LTB), confirmé par la Cour divisionnaire, [Wojcik v Pinpoint Properties Ltd.](#), 2016 ONSC 3116.

Le locateur refuse au locataire le droit de redevenir locataire du logement locatif

Lorsque le locateur a donné au locataire un avis de résiliation de la location afin d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants dans le logement locatif, le locataire peut déposer une [requête T5](#) s'il a avisé par écrit le locateur de son intention de redevenir locataire du logement une fois les travaux terminés et que le locateur a refusé de lui donner cette option. La CLI peut octroyer à l'ancien locataire les mêmes mesures

de redressement que celles décrites ci-dessus, notamment la reprise de possession du logement locatif par le locataire si le logement n'a pas encore été reloué.

La requête T5 doit être reçue par la CLI dans les deux ans qui suivent la date à laquelle l'ancien locataire a quitté le logement locatif. Si le délai de prescription de deux ans approche et que le locateur n'a pas terminé les travaux de réparation ou de rénovation, le locataire peut déposer la requête et la CLI décidera s'il y a lieu d'ajourner l'audience jusqu'à ce que les travaux soient terminés.

En vigueur à compter du [date]

tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli