

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.

La présente ligne directrice traite des questions d'interprétation concernant les requêtes d'expulsion en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « LLUH »), en raison de l'utilisation du logement locatif par : le locateur, un membre de la famille du locateur, ou une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur, ou à un membre de la famille du locateur, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble. Elle traite également l'expulsion par le locateur en raison de l'utilisation personnelle du logement locatif par : l'acheteur, un membre de la famille de l'acheteur, ou une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins à l'acheteur, ou à un membre de la famille de l'acheteur, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble.

Par membre de la famille, s'entend le conjoint du locateur (ou de l'acheteur) ou un enfant ou le père ou la mère du locateur (ou de l'acheteur) ou de son conjoint. La définition de « conjoint » comprend les couples de sexe opposé ou du même sexe, qui sont mariés ou qui vivent ensemble dans une union conjugale sans être mariés.

Pour des renseignements généraux sur les requêtes d'expulsion, on pourra également consulter la ligne directrice 10, « Questions de procédure relatives aux requêtes d'expulsion ».

USAGE PERSONNEL PAR LE LOCATEUR OU UN MEMBRE DE SA FAMILLE

L'article 48 de la LLUH permet au locateur de donner avis de résiliation d'une location au locataire s'il veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par : le locateur, le conjoint du locateur, un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint, ou une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur ou à un membre de la famille du locateur, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble. 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. Ainsi, lorsque le mois en cours est le mois de janvier et que le bail prend fin le 30 juin de cette même année, la date de résiliation doit être le 30 juin. Un autre exemple pourrait se produire dans le cadre d'un bail mensuel et où l'avis est donné au locataire le 20 janvier. Selon ce

scénario, la date de résiliation indiquée sur l'avis doit être au plus tôt le 31 mars, ce qui revient à 60 jours après la communication de l'avis et au dernier jour de la période de location mensuelle.

Le locateur peut présenter une requête à la Commission dès la communication de l'avis, mais toute ordonnance rendue ne peut entrer en vigueur avant la date de résiliation indiquée sur l'avis. Pendant la période de préavis, le locataire peut donner par écrit un avis de 10 jours pour résilier la location à une date plus rapprochée.

Exigence de bonne foi

Le problème qui se pose dans certains cas, c'est si le locateur ou un membre de sa famille a véritablement l'intention d'occuper le logement locatif. Le paragraphe 72 (1) aborde ce problème en exigeant du locateur qu'il dépose auprès de la Commission 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.

USAGE PERSONNEL PAR UN ACHETEUR OU UN MEMBRE DE SA FAMILLE

L'article 49 de la LLUH permet au locateur de donner un avis de résiliation à un locataire si les deux conditions suivantes sont remplies :

- a) le locateur a conclu une convention de vente afin de vendre un ensemble d'habitation d'au plus trois habitations ou une unité condominiale;
- b) l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession de l'ensemble ou de l'unité d'habitation dans le but de l'occuper lui-même ou de le faire occuper par son conjoint, un des ses enfants ou son père ou sa mère, ou un enfant ou le père ou la mère de son conjoint, à des fins d'habitation.

Convention de vente

Avant que le locateur puisse donner un avis de résiliation en vertu de l'article 49, une convention de vente doit exister pour la vente de l'ensemble d'habitation. La Commission pourra refuser une requête si elle n'est pas raisonnablement certaine que la convention entraînera une vente. Si une condition de la convention rend la vente incertaine, il pourrait s'avérer nécessaire de reporter la requête jusqu'à ce que la vente soit plus certaine.

La Commission peut aussi rejeter la requête si l'achat est une imposture destinée à faire expulser le locataire. Il faudra par exemple, examiner tout transfert à un membre de la famille. Par ailleurs, toute vente à une valeur inférieure à la valeur du marché pourra soulever des questions. L'article 202 autorise l'examen de la véritable nature de toute transaction.

Il est conseillé à un locateur qui présente une requête en invoquant un avis donné en vertu de l'article 49 de joindre à sa requête une copie de la convention de vente avec une explication des circonstances de la vente prévue.

Exigence de bonne foi

L'exigence est similaire à celle de l'article 48 (voir ci-dessus). Cette exigence concerne l'intention véritable de l'acheteur et de la personne qui déclare vouloir occuper le logement (voir le paragraphe 49 (1) et le paragraphe 72 (1) de la LLUH).

UTILISATION PERSONNELLE PAR UNE PERSONNE QUI FOURNIT OU QUI FOURNIRA DES SERVICES EN MATIÈRE DE SOINS

L'alinéa 48 (1) d) et 49 (1) d) de la LLUH permet à un locateur de donner un avis de résiliation de la location à un locataire lorsque le locateur ou l'acheteur veut, de bonne foi, reprendre 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, au conjoint du locateur ou de l'acheteur, ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux.

La personne bénéficiaire des services doit résider ou devra 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.

Aux termes de l'article 2 de la LLUH, les « services en matière de soins » désignent, « sous réserve des règlements, 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 ».

La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins 60 jours après celle de sa remise et tombe le jour où se termine une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le dernier jour de ce terme. Le locateur peut présenter une requête à la Commission dès la communication de l'avis, mais toute ordonnance rendue ne peut entrer en vigueur avant la date de résiliation indiquée sur l'avis. Pendant la période de préavis, le locataire peut donner par écrit un avis de 10 jours pour résilier la location à une date plus rapprochée.

Exigence de bonne foi

L'exigence est similaire à celle de l'article 48 (voir ci-dessus). Cette exigence concerne l'intention véritable du locateur et de la personne qui déclare vouloir occuper le logement (voir le paragraphe 48 (1) et le paragraphe 72 (1) de la LLUH).

EXIGENCE DE BONNE FOI

La jurisprudence établie en vertu d'une disposition similaire de la *Loi sur la protection des locataires* (LPL) stipule que le locateur doit vouloir véritablement occuper le logement locatif. Il arrive que les locataires ne croient pas que le locateur désire véritablement ou honnêtement¹ occuper les lieux et ils chercheront alors à discréditer ce fait. La Cour divisionnaire de l'Ontario a indiqué que le véritable problème était de savoir si le propriétaire avait véritablement l'intention d'occuper le logement locatif.²

La Cour divisionnaire a aussi stipulé que le locateur n'avait pas à prouver sa bonne foi hors de tout doute raisonnable.³ Le véritable critère consiste pour le membre à décider si une bonne foi existe selon la prépondérance des probabilités. Le membre doit donc établir s'il est plus probable que le locateur a agi de bonne foi plutôt que le contraire.

Un locataire voudra prouver que le même locateur a donné un avis de résiliation pour usage personnel au locataire d'un autre logement, a pris possession de ce logement, puis qu'il l'a loué à un autre locataire. Il ne s'agit pas là d'une preuve déterminante que le locateur manque de bonne foi dans le cas présent,⁴ mais c'est une situation de « fait similaire » dont il faut tenir compte, du moins lorsqu'il s'agit d'apprécier la preuve du locateur. Aux termes du paragraphe 202 (b), la Commission doit établir le fond véritable de toutes les activités relatives à l'ensemble d'habitation ou au logement locatif et tenir compte de la tendance des activités en question.

Il faut examiner les preuves du locateur afin de vérifier si elles sont de nature à convaincre le membre que le locateur ou le membre de sa famille a l'intention d'occuper le logement dans

un délai raisonnable après que le logement devient vacant. Des antécédents de différends entre le locataire actuel et le locateur sont susceptibles d'être pertinents lorsqu'il s'agit de déterminer si le locateur a vraiment l'intention d'utiliser le logement de la façon indiquée dans l'avis. On pourra aussi tenir compte de ces circonstances lors de l'examen des requêtes de report ou de rejet de l'expulsion (voir ci-dessous).

¹ La bonne foi a été définie dans l'affaire *Semeniuk c. White Oak Stables Ltd.* (1991), 27 A.C. W. S. (3d) 505 (B.C.C.A.) comme l'honnêteté, sans fraude, sans complicité ni participation à un méfait.

² *Beljinac c. Salter* [2001] O.J. n° 2792 (Cour divisionnaire) dans l'affaire TSL-21378. Voir également *Feeney c. Noble* (1994), 19 O.R. (3d) 762 (Cour divisionnaire), où le Tribunal a déclaré que cette exigence ne suggère pas une « bonne foi intégrale (soit pure de tout élément de mauvais foi et d'une probité intégrale) ».

³ *Kulusic c. Kennedy*, décision non publiée du 7 décembre 1989 (dossier n° 51/89) (Cour divisionnaire).

⁴ Dans l'affaire de *Yarmuch et Jacobson* (1985), 34 A.C.W.S. (2d) 145 (Cour de district de l'Ontario).

Lorsqu'un locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation au locataire aux termes des articles 48 ou 49 et que le locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission ou d'une ordonnance de la Commission fondée sur cet avis, et qu'aucune personne mentionnée dans le paragraphe pertinent n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire, l'article 57 de la LLUH stipule que la Commission peut :

- soit rendre une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire, tout le loyer ou une partie du loyer plus élevé que l'ancien locataire a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif, et les frais raisonnables de déménagement et d'entreposage ou autres qu'il a engagés ou engagera;
- soit rendre une ordonnance de diminution de loyer;
- soit rendre une ordonnance enjoignant au locateur de verser à la Commission une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances;
- soit rendre toute autre ordonnance que la Commission juge appropriée.

Le locateur réclame le logement – test à appliquer

La Cour divisionnaire de l'Ontario a jugé que le caractère raisonnable de l'intention du locateur d'occuper le logement n'était pas important, puisque le véritable test repose sur son désir sincère d'occuper le logement.⁵ Dans l'arrêt-clé de Kennealy c. Dunne⁶, la Cour d'appel anglaise a rendu le jugement suivant :

Un locateur n'est pas tenu d'établir que son exigence de possession est raisonnable, seulement qu'il désire véritablement occuper les lieux et qu'il a la ferme intention de le faire.

Certaines cours considèrent que le terme « exigence » signifie une volonté et non un besoin. Par conséquent, le locateur n'est pas tenu de prouver que le logement est la seule ou la meilleure option qui s'offre à la personne qui a l'intention de l'occuper. Cependant, dans certains cas, la Cour a conclu que, vu que le locateur n'avait pas vraiment besoin du logement, et habituellement en raison d'autres circonstances telles qu'un différend avec le locataire, il n'était pas de bonne foi lorsqu'il s'agissait d'expulser le locataire.

Le fardeau de la preuve repose sur le locateur. Il est important, pour établir la bonne foi du locateur d'occuper le logement, de déterminer la probabilité que la personne prévue l'occupera.

⁵ Beljinac c. Salter [2001] O.J. n° 2792 (Cour divisionnaire) dans l'affaire TSL-21378.

⁶ [1977] 2 All E.R. 16 (Cour d'appel).

Locateur constitué en personne morale ou actionnaire d'une personne morale

Le libellé de l'article 103 de la *Loi sur la location immobilière* (la « LLI ») était similaire à celui de l'article 51 de la LPL et de l'article 48 de la LLUH. Par conséquent, en interprétant l'article 48 de la LLUH, il convient de tenir compte de l'interprétation de ces dispositions de la LLI et de la LPL par les tribunaux.

Un certain nombre de décisions rendues ont nié aux personnes morales le droit de recourir à l'article 103, étant donné que seul un locateur qui est une personne physique peut personnellement occuper les lieux.⁷ Dans l'affaire D.E.S.K. Properties Ltd. c. Skene,⁸ la Cour de comté a conclu :

Bien que, dans certaines circonstances, une personne morale puisse servir de façade, le fait qu'une personne morale soit propriétaire des lieux en cause empêche de rendre une ordonnance en vertu de l'article 103. Je suis convaincu que [M. H.] a véritablement besoin de prendre possession de l'appartement, mais c'est la personne morale dont il possède les actions qui est le locateur et non pas [M. H.]. Une personne morale et ses actionnaires (et ce, même lorsqu'une seule personne détient toutes les actions, comme c'est le cas ici) sont deux entités distinctes.

Le locateur a interjeté appel de la décision devant la Cour divisionnaire,⁹ mais son appel a été rejeté.

Cependant, dans d'autres cas, les tribunaux ont adopté une approche plus souple de l'interprétation de la loi. Les tribunaux ont jugé que l'actionnaire unique d'une personne morale pouvait aussi être un « locateur » au sens de la LLI et pouvait donc utiliser ce motif pour l'expulsion aux fins de l'occupation pour son usage personnel ou celui d'un membre de sa famille.

Ainsi, dans l'affaire Megan Investments Ltd. c. Funston,¹⁰ Philp J. a déclaré que lorsqu'une personne morale est propriétaire des lieux, l'unique actionnaire dirigeant peut être considéré comme un locateur si les preuves permettent d'établir que l'actionnaire est la « personne qui donne la permission d'occuper les lieux ». Dans l'affaire Duke's Trailer Court Limited c. Block,¹¹ Platana J. a étendu le raisonnement de Megan Investments pour permettre à l'actionnaire dirigeant d'une entreprise familiale constituée en société de déclarer qu'il a agi

⁷ Voir par exemple 629576 Ontario Ltd. c. Ogg, (1986) 42 R.P.R. 310 (Cour de district de l'Ontario, Kileen, D.C.J.)

⁸ (1982) 4 TLLR 101 (Cour de comté).

⁹ Voir (1983) 4 TLLR 103 (Cour divisionnaire).

¹⁰ [1992] O.J. n° 1290, (1992), 25 R.P.R. (2d) 63 (Division générale de l'Ontario).

¹¹ [1997] O.J. n° 2415, (1997), 41 O.T.C. 129, 10 R.P.R. (3d) 194 (Division générale de l'Ontario).

séparément de la personne morale propriétaire et qu'il est un autre locateur ayant droit d'occupation..

Dans l'affaire Melhuish and Walsh c. 580472 Ontario Ltd. et Strelchuk,¹² la Cour a jugé que les exigences de la LPL ont été respectées de façon suffisante étant donné que la personne physique qui a invoqué la LPL était le propriétaire bénéficiaire du logement locatif, même si une société à dénomination numérique figurait comme propriétaire du logement locatif dans les dossiers du registre foncier. À l'appui de la requête, un agent de la personne morale propriétaire a juré par déclaration solennelle que la personne morale est uniquement un fiduciaire et qu'il est détenteur du titre du logement locatif pour et au nom de la personne physique, le propriétaire bénéficiaire. La Cour a jugé qu'il était évident que la personne physique était le propriétaire bénéficiaire des lieux et un locateur.

La Commission doit établir le fond véritable de toutes les opérations et activités relatives à l'ensemble d'habitation ou au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants, lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête. Lorsque l'ensemble d'habitation ou le logement locatif appartient à une personne morale, la Commission doit examiner le fond véritable des faits de chaque cause pour tenter de déterminer si l'actionnaire unique d'une personne morale propriétaire peut invoquer les articles 48 et 49. Dans l'affaire Melhuish, la Cour a mentionné l'article 188 de la LPL qui est maintenant l'article 202 de la LLUH. L'article 202 de la LLUH prévoit ce qui suit :

Lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête, la Commission établit le fond véritable de toutes les opérations et activités relatives à l'ensemble d'habitation ou au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants. Ce faisant, elle peut :

a) ne pas tenir compte de la forme d'une opération ou de la personnalité morale distincte des participants;

b) tenir compte de la tendance des activités touchant l'ensemble d'habitation ou le logement locatif.

Conformément à l'approche de la Cour dans l'affaire Melhuish et à l'article 202 de la LLUH, la Commission doit examiner le fond véritable des faits relatifs à la cause afin de pouvoir déterminer si le locateur peut invoquer l'article 48 de la LLUH.

Le droit d'expulser un locataire pour l'usage personnel de l'actionnaire unique d'une personne morale privée a été accordé formellement dans les lois d'autres compétences. Étant donné que la LLUH ne comporte pas de disposition similaire, on suppose que l'actionnaire agit au nom de la personne morale, car cette dernière ne peut agir que par l'entremise de ses dirigeants et employés.

¹² [2002] O.J. n° 4343 (Cour divisionnaire).

RESTRICTION VISANT LES « COPROPRIÉTÉS »

La copropriété consiste en un certain nombre de personnes qui 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 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 pourraient se limiter au revenu net provenant du logement, mais ils peuvent aussi comprendre le droit d'occuper le logement.

Le paragraphe 72 (2) fournit une protection aux 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 s'il répond aux critères énoncés dans l'alinéa 72 (2) a) ou 72 (2) b).

Le paragraphe 72 (2) restreint le droit d'un tel locateur à demander la possession des lieux pour son usage personnel ou pour l'usage personnel de l'acheteur. Le paragraphe 72 (2) stipule plus particulièrement :

(2) La Commission ne doit rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 48 ou 49, si la demande du locateur se fonde sur une convention de location ou d'occupation qui se présente comme lui permettant de résider dans le logement locatif que si, selon le cas :

- a) la requête porte sur des lieux situés dans un immeuble comptant au plus quatre habitations;
- b) une ou plusieurs des personnes suivantes ont déjà été des occupants véritables des lieux :
 - (i) le locateur,
 - (ii) le conjoint du locateur,
 - (iii) un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint,
 - (iv) 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.

Il ne s'agit pas là d'une interdiction générale s'adressant aux locateurs d'ensembles d'habitations comportant plus de quatre logements locatifs. Les termes soulignés visent

généralement les situations de copropriété où des copropriétaires désignés revendiquent le droit à certains logements.

MESURES D'ALLÈGEMENT POUR LES CAS D'EXPULSION

Même lorsque la Commission conclut que le locateur ou l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession du logement, ce qui entraînerait une ordonnance d'expulsion, elle doit examiner, compte tenu de toutes les circonstances, s'il convient d'accorder ou de refuser la requête ou encore s'il convient de reporter l'expulsion à une date ultérieure. Dans certains cas, le rejet ou le report d'une expulsion est discrétionnaire, mais dans d'autres, le rejet d'une expulsion est obligatoire. Voir à cet effet la ligne directrice 7, « Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion : Report ou rejet de l'expulsion ».