



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 89 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N° de dossier : LTB-L-043610-24

Dans l'affaire du 638, RUE CENTER, APP. 340
logement : OTTAWA (ONTARIO) K1K 5A6

Entre : 8274223 Canada Inc. Locateur

et

Marcel Loyer Ancien locataire

8274223 Canada Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance enjoignant à Marcel Loyer (« ancien locataire ») de verser au locateur les frais raisonnables qu'il a engagés ou qu'il engagera pour la réparation ou le remplacement de biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par l'ancien locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui l'ancien locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 13 novembre 2025.

Céline Léger, locatrice, Marcel Loyer, ancien locataire, et Alyssa Comstock, personne de soutien de l'ancien locataire, ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locateur a prouvé une partie des allégations formulées dans la requête, selon la prépondérance des probabilités.
2. L'ancien locataire a soulevé une question préliminaire, soit que le locateur ne lui aurait pas dûment signifié l'avis d'audience ni la requête L10 et qu'aucun certificat de signification n'aurait été fourni, ce qui contrevient aux Règles de la Commission. L'ancien locataire a dû vérifier dans le Portail de Tribunaux décisionnels Ontario pour éviter de rater la date d'audience. Il était néanmoins prêt à participer à l'audience.
3. Le locateur a répliqué que la requête L10 avait été signifiée à l'ancien locataire le 30 novembre 2024 et avait été téléchargée dans le Portail. De plus, le locateur aurait signifié ces documents à l'ancien locataire au moyen d'un site Web, qui a confirmé que l'ancien locataire avait ouvert le courriel.
4. Après avoir entendu les observations des parties, il serait, à mon avis, inutile et contraire à l'article 183 de la Loi de rejeter la requête L10 ou de décréter un ajournement pour des

motifs associés à la signification, vu que cette disposition exige que la Commission adopte la méthode la plus rapide pour le règlement. Étant donné que l'ancien locataire a déclaré être prêt à participer à l'audience, j'ai la conviction que ce dernier a pris connaissance de la requête L10 ainsi que de l'avis d'audience.

5. L'ancien locataire a libéré le logement locatif le 30 septembre 2023.
6. La requête a été déposée dans un délai d'un an suivant la date où l'ancien locataire a cessé d'être en possession du logement locatif.

Indemnité pour dommages

8. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui l'ancien locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation. Dans sa requête, le locateur affirme que l'ancien locataire a causé les dommages énumérés : [Traduction] « stores, réfrigérateur, porte-fenêtre coulissante, trous dans les murs, panneau de mélamine, porte pliante dans salle de bain, trois portes de placard, cinq armoires de cuisine, moulures à remplacer, coup-de-pied à remplacer, fenêtre cassée, baignoire à remplacer, céramique endommagée et nettoyage ».
9. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait brisé les stores dans tout le logement locatif. Il a déposé des photos des stores auprès de la Commission à titre de preuves. Il réclame au total 734,27 \$ à titre d'indemnité pour les stores. Une copie de la facture a aussi été déposée comme preuve auprès de la Commission. Le locateur a payé la réparation des stores vers le 1^{er} décembre 2023.
10. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait aussi endommagé le réfrigérateur, qui avait dû être remplacé. Des photos du réfrigérateur endommagé ont été soumises comme preuves à la Commission. Elles montraient des trous dans le devant du frigo. Le locateur a indiqué qu'il avait payé au total 1 988,79 \$ pour remplacer le réfrigérateur. Une copie de la facture a aussi été déposée comme preuve auprès de la Commission. Le locateur a dit que le réfrigérateur avait été remplacé par le même modèle, et le remplacement s'est fait vers le 24 juin.
11. De plus, le locateur a déclaré que la porte-fenêtre coulissante avait été endommagée à cause des agissements de l'ancien locataire. Des photos de la porte-fenêtre coulissante endommagée ont été soumises à la Commission à titre de preuves. Le locateur a réclamé au total 470,00 \$ pour la réparation de la vitre endommagée et 75,00 \$ pour le bas de la porte.
12. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait lourdement endommagé les murs et qu'il y avait des trous dans les murs à divers endroits à l'intérieur du logement locatif. Des photos des dommages ont été déposées auprès de la Commission à titre de preuves. Les réparations ont coûté au locateur 8 734,15 \$. Une copie de la facture a aussi été déposée comme preuve auprès de la Commission.
13. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait endommagé trois portes de placard. Il n'y avait aucune photo à soumettre, mais le locateur a payé 405,00 \$ pour le remplacement

des portes. Une copie de la facture a été déposée comme preuve auprès de la Commission.

14. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait endommagé environ cinq armoires de cuisine et que le remplacement lui avait coûté 450,00 \$. Il n'y avait pas de photos à soumettre pour ces dommages.
15. L'ancien locataire aurait aussi causé des dommages aux moulures un peu partout dans le logement. Le locateur a dû déboursé deux montants distincts pour réparer ces dommages, soit 85,00 \$ et 45,00 \$.
16. Le locateur réclame 125,00 \$ pour la réparation d'un panneau latéral endommagé dans la cuisine. Des photos des dommages ont été déposées auprès de la Commission à titre de preuves. Une facture au montant de 125,00 \$ a été déposée auprès de la Commission pour prouver les frais engagés par le locateur pour réparer ces dommages.
17. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire avait endommagé la baignoire et les tuiles de céramique autour. Le locateur a déposé auprès de la Commission des photos de la baignoire et des tuiles de céramique endommagées à titre de preuves. Il a indiqué avoir dû payer 4 733,76 \$ pour remplacer la baignoire et réparer les dommages à la céramique. Une copie de la facture a été déposée comme preuve auprès de la Commission.
18. Le locateur réclame aussi 225,00 \$ pour le nettoyage du logement locatif après le départ de l'ancien locataire. Une copie de la facture de nettoyage au montant de 225,00 \$ a été déposée comme preuve auprès de la Commission.
19. Même si ces dommages figurent dans la requête, le locateur a indiqué ne pas réclamer d'indemnité pour le panneau de mélamine ni la porte pliante de la salle de bain, puisqu'il n'y a pas d'information complémentaire sur les dommages à ces biens.
20. Durant le contre-interrogatoire, le locateur a déclaré que le nouveau réfrigérateur acheté était le même modèle que celui endommagé. En réponse à une question concernant la facture pour la baignoire, le locateur a indiqué ne pas savoir pourquoi deux plombiers avaient dû être payés pour le travail à faire et a dit croire que l'un était allé pour identifier la fuite.

Éléments de preuve de l'ancien locataire

21. L'ancien locataire n'a pas contesté les dommages causés, mais il s'est opposé à certains des montants réclamés par le locateur.
22. L'ancien locateur n'a pas contesté les dommages aux stores ni le montant de 734,24 \$ réclamé par le locateur.
23. L'ancien locateur n'a pas non plus contesté les dommages au réfrigérateur, mais il s'est dit en désaccord avec le montant réclamé. Le réfrigérateur installé était plus gros que le précédent et, en faisant des recherches, l'ancien locataire a constaté que le même modèle de réfrigérateur que celui qui se trouvait au départ dans le logement locatif aurait pu être acheté pour au moins 600,00 \$ de moins.

24. L'ancien locataire n'a pas contesté les dommages à la porte-fenêtre coulissante et il était en accord avec le montant de 75,00 \$ réclamé par le locateur.
25. L'ancien locataire a réfuté les frais réclamés par le locateur pour les réparations dans l'ensemble du logement, s'élevant à 8 734,15 \$. Il jugeait ce montant déraisonnable. De plus, les frais de cette facture n'étaient pas ventilés.
26. L'ancien locataire a déclaré que le montant de 405,00 \$ réclamé par le locateur pour le remplacement des portes n'était pas étayé par des documents probants suffisants, puisque le locateur n'a pas fourni de photos des dommages aux portes et qu'il n'y avait pas non plus de facture détaillée de ce montant. Par conséquent, l'ancien locataire ne comprenait pas bien la justification du montant réclamé.
27. L'ancien locataire a contesté le montant de 4 733,76 \$ demandé par le locateur pour le remplacement de la baignoire et des tuiles de céramique, car il considérait le montant déraisonnable pour les travaux. La facture fournie par le locateur ne donnait pas de précisions sur le calcul du montant et ne ventilait pas suffisamment les frais. Par exemple, la facture n'expliquait pas ce qui avait été facturé pour deux plombiers, les heures pour les frais de main-d'œuvre, etc.
28. L'ancien locataire a aussi contesté le montant de 450,00 \$ pour le remplacement des armoires de cuisine. Aucune photo n'a été fournie et le locateur a été incapable de présenter une ventilation des frais et d'indiquer ce que les coûts représentaient.
29. L'ancien locataire n'a pas contesté pas les montants de 45,00 \$ et de 85,00 \$ pour les moulures ni le prix de réparation de la fenêtre de la porte, qui a été cassée.
30. Il ne s'est pas opposé au remboursement du prix de réparation pour la fenêtre de la porte ni pour la réparation du bas de la porte-fenêtre coulissante.
31. Il a par contre contesté les frais de nettoyage de 225,00 \$, car il jugeait normal qu'un locateur doive faire nettoyer un logement locatif lorsqu'un locataire partait et il considérait donc qu'il ne devrait pas à avoir à payer ces frais. Le locateur n'a pas prouvé que les frais de nettoyage étaient directement dus aux agissements de l'ancien locataire, et celui-ci ne devrait donc pas en être tenu responsable.

Analyse juridique

32. Le paragraphe 89 (1) de la Loi prescrit ce qui suit :

89 (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire ou l'ancien locataire paie les coûts raisonnables que le locateur a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer le bien endommagé, si les conditions suivantes sont réunies :

- a) pendant que le locataire ou l'ancien locataire a ou avait la possession du logement locatif, le locataire ou l'ancien locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire ou l'ancien locataire permet ou a permis l'accès de l'ensemble d'habitation cause ou a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble;

33. Compte tenu des preuves incontestées dont je dispose, j'estime que le locateur est parvenu à prouver, selon la prépondérance des probabilités, que des dommages injustifiés ont été causés au logement intentionnellement ou par négligence. La requête est acceptée en fonction de la déclaration par le locateur de dommages causés intentionnellement ou par négligence. Il sera ordonné à l'ancien locataire de payer les coûts raisonnables pour les dommages causés au logement locatif.
34. Pour toute requête soumise à la Commission, il revient à la personne qui allègue un incident ou un événement en particulier de fournir des preuves suffisantes pour établir, selon la prépondérance des probabilités, que sa version des faits est bonne. Dans le cas présent, le fardeau revient au locateur. Ce dernier doit donc prouver, selon la prépondérance des probabilités, le bien-fondé des montants réclamés à l'ancien locataire.
35. Après avoir examiné les factures soumises par le locateur, je juge que le locateur a prouvé le bien-fondé des factures suivantes, selon la prépondérance des probabilités : 734,24 \$ pour les stores, 85,00 \$ et 45,00 \$ pour les moulures, 470,75 \$ pour le remplacement de la fenêtre de la porte, 75,00 \$ pour la réparation de la porte-fenêtre coulissante et 125,00 \$ pour le panneau latéral de la cuisine. L'ancien locataire n'a pas contesté les dommages faisant l'objet des réclamations et, après avoir étudié les factures pour ces éléments, je juge que le montant est raisonnable. J'ai pris connaissance des observations du locateur concernant les autres factures, mais je considère que le locateur n'a pas prouvé le bien-fondé des montants, selon la prépondérance des probabilités.
36. J'estime que le locateur n'a pas établi le bien-fondé des montants réclamés à l'ancien locataire totalisant 16 163,18 \$ pour la réparation d'autres dommages dans l'ensemble du logement, soit ceux associés au réfrigérateur, aux armoires de cuisine, aux trois portes de placard, aux murs, à la baignoire et aux tuiles de céramique. Le locateur a fourni des factures ne détaillant pas le calcul des frais et il a limité ses observations relatives aux armoires de cuisine et aux portes de placard à des déclarations générales non corroborées par des preuves ni des détails à l'appui (comme des photos des dommages). Concernant les factures pour le remplacement du réfrigérateur, la réparation de la baignoire et des tuiles de céramique, les dommages aux murs dans l'ensemble du logement locatif et la réparation des murs du logement, j'estime que les factures ne présentent pas une ventilation suffisante des coûts pour déterminer comment les montants ont été calculés. Le locateur n'est pas arrivé à me convaincre, selon la prépondérance des probabilités, que le réfrigérateur acheté était le même modèle que le précédent et il n'a pas non plus fourni de preuves sur le prix du réfrigérateur précédent, au moment de son achat, etc. Par conséquent, il m'est impossible de conclure que le montant engagé par le locateur pour remplacer le réfrigérateur était raisonnable.
37. Le locateur n'a pu fournir de détails concernant les portes de placard, outre le fait qu'elles ont coûté 405,00 \$. Pendant l'audience, le locateur a été incapable de répondre en donnant des détails sur les dommages et sur ce que les frais représentaient (le type de portes d'armoire à l'origine, comment elles ont été réparées, etc.).
38. Le locateur n'a pas fourni assez de preuves concernant les dommages aux armoires de cuisine, puisque aucune photo des dommages n'a été soumise, et il n'y avait pas non plus de ventilation du montant de 405,00 \$ réclamé par le locateur à l'ancien locataire.

39. L'ancien locataire a affirmé que la facture pour la baignoire n'était pas exacte, car elle n'indiquait pas comment le montant avait été calculé. Le locateur a été incapable de bien préciser à quoi les frais étaient rattachés, les travaux exacts qui avaient été faits, pourquoi deux plombiers avaient dû intervenir, etc. Par conséquent, j'estime que le locateur n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, que le total des frais a dû être engagé à cause des agissements de l'ancien locataire.
40. La facture de réparation des dommages aux murs disait seulement : « Réparer unité (énormément de dommages) ». J'ai constaté que la facture ne donnait pas de détails concernant les parties du logement qui avaient été réparées, en quoi les réparations avaient consisté exactement, ce qui avait été réparé et comment le montant avait été calculé. Il m'est donc impossible de déterminer si les coûts sont raisonnables en me basant sur l'envergure des travaux décrite par le locateur.
41. J'estime donc que le locateur n'est pas arrivé à prouver de façon suffisamment convaincante le bien-fondé des montants réclamés pour ces éléments. Je ne peux donc déterminer si le prix associé à ces réparations est raisonnable et je ne peux juger que le locateur a prouvé que le coût de réparation de ces dommages au logement locatif était raisonnable. Je dois donc rejeter ces montants. Comme je l'ai déjà indiqué, il revient au locateur de prouver, selon la prépondérance des probabilités, que les montants réclamés à l'ancien locataire sont justifiés. Il serait, à mon avis, injuste d'ordonner à un ancien locataire de dédommager un locateur pour des montants que ce dernier est incapable de motiver clairement.
42. Je juge que le locateur n'a pas réussi à prouver que l'ancien locataire était responsable des frais de nettoyage d'un montant de 225,00 \$. Le locateur n'a pas fourni de preuves établissant que les frais résultent directement des agissements de l'ancien locataire et, par conséquent, je ne peux les accepter.
43. L'ancien locataire doit verser au locateur 1 534,99 \$, soit un montant raisonnable pour les réparations et les remplacements attribuables aux dommages causés aux lieux.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. L'ancien locataire doit verser au locateur 1 534,99 \$, soit les coûts raisonnables que le locateur a dû engager pour les dommages.
2. L'ancien locataire doit également payer au locateur 186,00 \$ en droits de présentation de la requête.
3. Si l'ancien locataire omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 31 janvier 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 31 janvier 2026.

Le 5 janvier 2025
Date de l'ordonnance

Nathalia Debski
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.