



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-091732-24

Dans l'affaire du 506, 500 DAWES RD
logement : Toronto (Ontario) M4B 2G1

Entre : Havcare Investments Inc. Locateur

et

Salehe Bwenge Marvelle Locataire

Havcare Investments Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Salehe Bwenge Marvelle (« locataire ») au motif qu'il n'a pas payé le loyer exigible.

Le locateur a aussi réclamé des frais de chèque sans provision.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 20 novembre 2025.

Carolyn Krebs, agente du locateur, ainsi que le locataire ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a remis au locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Le locataire n'a pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, le locataire était toujours en possession du logement locatif.

Arriéré de loyer

3. Les parties ont convenu que le loyer légal est de 1 269,64 \$. Il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 41,74 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 1 269,64 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Les parties ont reconnu que le locataire avait payé au locateur 16 659,00 \$ depuis le dépôt de la requête.

6. Les parties ont convenu que l'arriéré de loyer exigible au 30 novembre 2025 s'élève à 5 667,82 \$.
7. Les parties ont convenu que le locateur avait droit à 40 00 \$ pour le remboursement de ses frais d'administration et à 14,00 \$ de frais bancaires pour deux (2) chèques (du 3 août 2023 et du 14 août 2023) remis par le locataire ou en son nom, qui étaient sans provision.
8. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
9. Le locataire a versé au locateur une avance de loyer de 1 269,64 \$, somme que le locateur détient toujours. Cette avance peut uniquement être appliquée à la dernière période de location si la location est résiliée.
10. Le locataire a droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 2 janvier 2025 au 20 novembre 2025, qui s'élèvent à 28,09 \$.

Questions soulevées par le locataire en vertu de l'article 82 de la Loi

11. À l'audience, le locataire a voulu soulever, en vertu de l'article 82 de la Loi, des questions ayant le potentiel de lui donner droit à une diminution de loyer à soustraire de l'arriéré de loyer exigible permettant de réduire le montant dû par le locataire. Les questions que le locataire compte soulever ont trait à des allégations selon lesquelles le locateur aurait manqué aux obligations d'entretien qu'il a en vertu de la Loi ou aurait enfreint les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou les normes relatives à l'habitation.
12. Le paragraphe 20 (1) de la Loi se lit comme suit :

20 (1) Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

13. Par souci de clarté, je note que, dans l'affaire *Onyskiw c. CJM Property Management Ltd.*, 2016 ONCA 477, la Cour d'appel de l'Ontario a rejeté la position selon laquelle il était automatiquement considéré qu'un locateur avait manqué à son obligation de maintenir en bon état et de bien entretenir un logement en vertu du paragraphe 20 (1) de la Loi dès que survenait une interruption de service ou que le logement avait besoin d'être réparé. La Cour a jugé que le caractère raisonnable de la réaction du locateur aux problèmes d'entretien était un facteur à prendre en compte pour déterminer si un manquement s'était produit et si un dédommagement devait être attribué au locataire¹.

a) Tuiles et robinet de la douche

14. Le locataire a déclaré avoir, en février 2025, avisé le locateur que les tuiles derrière le robinet de la douche étaient endommagées, ce qui faisait en sorte que de l'eau s'infiltrait derrière la douche, comme le montre une photographie du robinet de douche (DOC-6828583; pièce 1).

¹ Ligne directrice 5 : Manquement aux obligations d'entretien

15. Le locataire a ajouté que le locateur n'avait fait les réparations nécessaires qu'en juillet 2025.
16. Il a précisé qu'il n'y a qu'une seule salle de bain dans le logement et que, même si la douche était utilisable, l'eau s'accumulait en flaque en dehors de la douche à cause des dommages déjà indiqués au robinet et aux tuiles.
17. Le locataire réclame donc une diminution de loyer de 600,00 \$ à cause du délai qu'il a fallu au locateur pour réparer les dommages aux tuiles et au robinet de la douche.
18. Le locateur a admis que le locataire l'avait avisé de ces dommages en février 2025.
19. Il a déclaré qu'il avait pris rendez-vous avec un réparateur devant aller régler le problème durant le mois de février 2025.
20. Le locateur a indiqué qu'à la date et à l'heure du rendez-vous, le réparateur avait voulu accéder au logement pour effectuer les réparations, mais que seuls des enfants sans supervision se trouvaient dans le logement et que le réparateur avait refusé d'entrer dans le logement en l'absence d'un adulte.
21. Le locateur a aussi déclaré que le locataire était revenu à la charge à propos des dommages aux tuiles de la douche et au robinet au mois d'avril 2025 et que les réparations avaient été effectuées en avril 2025.
22. Selon les preuves et observations dont je dispose, j'estime que le locateur a manqué aux obligations d'entretien qui lui sont conférées par la Loi ou qu'il a enfreint les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou les normes relatives à l'habitation en ce qui a trait aux tuiles et au robinet de la douche. En effet, le locateur était au courant du problème depuis février 2025 et les dommages en question ne sont pas contestés (pièce 1).
23. Bien que le locateur ait déclaré que les réparations avaient été retardées parce que ni le locataire ni un autre adulte occupant n'étaient présents à la première date de rendez-vous pour les réparations, je signale que le locateur aurait pu accéder au logement pour faire effectuer les réparations, même en l'absence du locataire ou d'occupants adultes². À la place, les agents du locateur ont décidé de ne pas effectuer les réparations et n'ont pas tenté de prendre un nouveau rendez-vous avant que le locateur revienne à la charge auprès du locateur.
24. Je juge les observations soumises par le locataire cohérentes et dignes de foi, tandis que le témoignage du locateur se résume davantage à des remarques générales qui ne sont corroborées par aucune preuve à l'appui ni par des détails précis. En effet, le locateur n'a pas fourni la date exacte à laquelle les réparations auraient été faites. Je considère donc que le locateur n'a pas réussi à établir que sa réaction aux problèmes d'entretien signalés par le locataire avait été raisonnable et je considère donc que la réparation des tuiles et du robinet de la douche n'ont pas été effectuées avant juillet 2025.
25. Par conséquent, j'estime, conformément aux observations des parties et à la jurisprudence portant sur des affaires semblables, que le locataire a droit à une diminution de loyer

² Le paragraphe 27 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

ponctuelle de 400,00 \$ pour les problèmes causés par les tuiles et le robinet de la douche. Ce montant sera déduit du montant à verser au locateur.

b) Fenêtre de la chambre

26. Le locataire a déclaré que le cadre de fenêtre de sa chambre était lâche et risquait de tomber, comme le montrent des photos de la fenêtre prises par le locataire le 3 juillet 2025 (DOC-6828621 et DOC-6828605; pièce 2, *lot de documents*).
27. Le locataire a indiqué qu'il avait avisé le locateur du problème resté non réglé concernant sa fenêtre en septembre 2024 et lui avait rappelé le 10 juin 2025, comme le montre une copie de la demande de réparation du locataire (DOC-6828455; pièce 3).
28. Le locataire a précisé que l'état de la fenêtre l'empêchait de l'ouvrir pendant les mois où il faisait chaud, car il craignait que la fenêtre ne tombe.
29. Il a dit avoir communiqué avec le service des règlements de la ville et avoir, conformément aux recommandations alors reçues, mis du ruban adhésif autour du cadre jusqu'à ce que le locateur effectue les réparations nécessaires (pièce 2).
30. Le locataire demande donc que le locateur fasse réparer la fenêtre.
31. Le locateur a répliqué que le cadre de fenêtre de la chambre du locataire était [Traduction] « solide » et que la fenêtre elle-même était [Traduction] « solide, sans fissures ni bris et en parfait état » et qu'il n'y avait aucun risque que la fenêtre tombe, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du logement.
32. Le locateur a expliqué que la fenêtre s'ouvrait en coulissant le panneau de gauche et que, comme c'était la norme, des serrures à l'épreuve des enfants avaient été installées sur les fenêtres du logement, ce qui empêche de les ouvrir de plus de 7,5 cm. Il n'a toutefois pas contesté la véracité des photos prises par le locataire (pièce 2).
33. Le locateur a déclaré que le service des règlements de la ville n'avait jamais communiqué avec lui pour lui indiquer qu'il était nécessaire de réparer des fenêtres du logement locatif.
34. Au vu des éléments de preuve et des observations dont je dispose, je juge que le locateur a manqué aux obligations d'entretien qui lui sont conférées par la Loi ou qu'il a enfreint les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou les normes relatives à l'habitation en ce qui a trait à la fenêtre de la chambre. En effet, bien que le locateur ait déclaré que la fenêtre s'ouvre en coulissant le panneau de gauche à droite, les photos soumises par le locataire (pièce 2) montrent que la fenêtre est inclinée vers l'intérieur.
35. Par conséquent, le locateur doit inspecter la fenêtre de la chambre du logement et procéder, au plus tard le 10 mars 2026, aux réparations ou au remplacement de manière à ce que la fenêtre soit bien fixée au cadre et fonctionnelle pour l'usage prévu et à ce que le cadre soit aussi bien fixé conformément aux normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou aux normes relatives à l'habitation.

Dispense d'expulsion

36. Le locateur a réclamé la résiliation de la location compte tenu du montant de l'arriéré de loyer. Il a tenté de négocier avec le locataire une entente comprenant des modalités de paiement de l'arriéré avec le locataire, mais les parties n'ont pu arriver à s'entendre.
37. Le locataire a déclaré avoir emménagé dans le logement en 2017 et l'occuper actuellement avec ses deux enfants mineurs.
38. Le locataire a ajouté qu'il avait accumulé un arriéré après avoir perdu son emploi, mais qu'il avait maintenant un nouvel emploi.
39. Le locataire estime le revenu mensuel actuel du ménage à 4 000,00 et ses dépenses mensuelles à environ 2 864,64 \$. Il a proposé de convenir d'un plan de remboursement selon lequel il paiera le loyer légal intégral à la date où il deviendra exigible, en plus d'un montant mensuel de 400,00 \$ pour le remboursement de l'arriéré.
40. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, en évaluant notamment si le locateur avait tenté de négocier une entente de remboursement avec le locataire, la durée de la location et l'historique de paiement du locataire depuis le dépôt de la requête ainsi que la volonté exprimée par le locataire de payer le solde de l'arriéré, et je juge que d'accorder une dispense d'expulsion, sous réserve des conditions figurant dans la présente ordonnance, en vertu de l'alinéa 83 (1) a) et du paragraphe 204 (1) de la Loi, ne constituerait pas une injustice.
41. Cette décision concorde avec l'avis de la Cour divisionnaire disant que l'expulsion ne doit être ordonnée que comme solution de dernier recours s'il est impossible de régulariser la location [*Britannia Glen Co-operative Homes c. Singh*, cité dans *Toronto Community Housing Corp. c. Thompson*, [2003] O.R.H.T.D. n° 145, *James Aylmer Langford c. Lesley Phipps and Larry Gilpin*, [1992] O.J. n° 4184 (Ont. Gen. Div)].
42. Même si le plan de remboursement ratifié dont les conditions figurent ci-dessous dépasse les montants proposés par le locataire, je juge que sa situation financière actuelle lui permet de respecter le calendrier de remboursement, qui de plus, permettra de régulariser plus rapidement la location.
43. Bien que ce ne soit pas l'option que privilégiait le locateur, il n'a pas contesté la viabilité de la location, compte tenu de la situation financière du locataire, et les préjudices envers lui sont atténués par le fait que l'ordonnance prévoit qu'il pourra demander la résiliation de la location si les locataires omettent de se conformer aux conditions qui y sont établies.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et le locataire demeure en vigueur, pourvu que le locataire remplisse les conditions énoncées ci-dessous :
2. Le locataire doit verser, au plus tard le 15 janvier 2026, le montant intégral du loyer légal pour la période allant du 1^{er} décembre 2025 au 31 décembre 2025.

3. Le locataire doit verser, au plus tard le 25 janvier 2026, le montant intégral du loyer légal pour la période allant du 1^{er} janvier 2026 au 31 janvier 2026.
4. Le locataire doit verser au locateur 5 507,82 \$ d'arriéré de loyer pour la période se terminant le 30 novembre 2025, en plus des droits de présentation de la requête (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
5. Le locataire doit verser au locateur le montant figurant au paragraphe 4 de la présente ordonnance conformément à l'échéancier suivant :
 - au plus tard le 20^e jour de chaque mois, du 20 février 2026 au 30 septembre 2026, le montant de 600,00 \$ par mois;
 - au plus tard le 20 octobre 2026, le montant de 707,82 \$.
 - L'échéancier détaillé des paiements figure à l'annexe 2.
6. Le locataire doit également verser au locateur le montant intégral du loyer légal à la date où il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois pour la période de location allant du 1^{er} février 2026 au 31 octobre 2026 ou jusqu'au paiement complet de l'arriéré, selon la date la plus rapprochée.
7. Si les locataires ne font pas un paiement conformément aux exigences de la présente ordonnance, le solde impayé de l'arriéré de loyer et des droits de présentation de la requête que le locataire doit verser au locateur, conformément au paragraphe 4 de la présente ordonnance, deviendra immédiatement exigible et le locateur pourra, dans les 30 jours suivant le manquement et sans donner d'avis au locataire, demander par requête à la Commission, en vertu de l'article 78 de la Loi, de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire et une ordonnance enjoignant au locataire de payer tout nouvel arriéré de loyer, les frais de chèque sans provision et les frais connexes devenus exigibles après le 30 novembre 2025.
8. Le locateur doit inspecter la fenêtre située dans la chambre du logement et procéder, au plus tard le 10 mars 2026, aux réparations ou au remplacement de manière à ce que la fenêtre soit bien fixée au cadre et fonctionnelle pour l'usage prévu et à ce que le cadre soit aussi bien fixé conformément aux normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou aux normes relatives à l'habitation.

Le 8 janvier 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

Loyer exigible au 30 novembre 2025	22 326,82 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Frais d'administration liés aux chèques sans provision	54,00 \$
Moins le montant que le locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 16 659,00 \$
Moins le montant que le locateur doit au locataire pour une diminution de loyer	- 400,00 \$
Montant total que le locataire doit payer pour continuer la location :	5 507,82 \$

Annexe 2
L'ÉCHÉANCIER DES PAIEMENTS

Date limite	Montant
Le 20 février 2026	600,00 \$
Le 20 mars 2026	600,00 \$
Le 20 avril 2026	600,00 \$
Le 20 mai 2026	600,00 \$
Le 20 juin 2026	600,00 \$
Le 20 juillet 2026	600,00 \$
Le 20 août 2026	600,00 \$
Le 20 septembre 2026	600,00 \$
Le 20 octobre 2026	707,82 \$