



**Ordonnance rendue en vertu de l'article 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-T-045926-25

Dans l'affaire du logement : 404, BOULEVARD BLAKE, APP. 07
VANIER (ONTARIO) K1L 6L2

Entre : Naila Achour Bouakkaz Locataire

Et

Ottawa Student Housing Locateur

Naila Achour Bouakkaz (la « locataire ») a demandé une ordonnance déterminant qu'Ottawa Student Housing (le « locateur ») a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par la locataire ou un membre de son ménage.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 11 février 2026.

Seule la locataire était présente à l'audience.

À 13 h 12, le locateur n'était toujours pas présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission lui ait dûment signifié un avis de l'audience (DOC-6873490). Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve de la locataire y ont été présentés.

La Commission détermine ce qui suit:

1. Comme je l'explique ci-dessous, la locataire a prouvé les allégations énoncées dans la requête selon la prépondérance des probabilités. Par conséquent, au plus tard le 7 mars 2026, le locateur doit verser à la locataire 669,50 \$ au total.

Entrave importante

2. La locataire a témoigné avoir emménagé dans le logement locatif le 1^{er} septembre 2021, après avoir conclu une convention de location à terme fixe, puis avoir prolongé sa location jusqu'au 31 juillet 2025, date à laquelle elle a quitté le logement, tel qu'il appert d'une copie de la convention de location à terme fixe passée par les parties le 11 juin 2011 (DOC-7353493, pièce 1).

3. La locataire a indiqué avoir aussi loué auprès du locateur une place de stationnement pendant toute la durée de sa location, tel qu'il appert de la capture d'écran de l'historique de paiement du loyer de la locataire, qui montre des paiements mensuels de 30,00 \$ au titre du stationnement (DOC-7328730, pièce 2).
4. La locataire a décrit son véhicule comme étant une Honda Civic portant la plaque d'immatriculation de l'Ontario DADS532. Elle a le même véhicule depuis octobre 2023.
5. La locataire a indiqué avoir stationné son véhicule dans le stationnement de l'ensemble d'habitation le 17 janvier 2025. Lorsqu'elle a voulu quitter l'ensemble d'habitation le 19 janvier 2025, son véhicule n'était plus à sa place de stationnement; il avait disparu.
6. La locataire a dit avoir appelé le bureau du locateur le 19 janvier 2025 et avoir été informée que son véhicule avait été remorqué par erreur sur demande du locateur.
7. La locataire s'est souvenue que le locateur avait déjà envoyé une communication à tous les locataires de l'ensemble d'habitation pour les informer que plusieurs véhicules étaient considérés comme étant stationnés illégalement dans le stationnement et seraient remorqués immédiatement. Le véhicule de la locataire ne figurait pas dans la liste de ces véhicules, tel qu'il appert d'une copie du courriel que le locateur lui a envoyé le 11 décembre 2024 (DOC-7328731, pièce 3).
8. La locataire a ajouté ne jamais avoir reçu de communication du locateur indiquant que son véhicule n'était pas dûment enregistré auprès de lui ou risquait d'être remorqué.

Frais engagés

9. La locataire a indiqué que son véhicule a été remorqué par *Ottawa Regional Towing*. Elle a dû payer 621,50 \$ pour récupérer son véhicule, tel qu'il appert d'une copie de la facture n° 21754 d'*Ottawa Regional Towing* datée du 19 janvier 2025 (DOC-7328732, pièce 4). Elle demande au locateur de lui rembourser ces frais.
10. La locataire a aussi demandé le remboursement d'autres montants totalisant 879,00 \$, soit :
 - 200,00 \$ en frais de déplacement (essence et repas pour deux personnes) parce qu'elle a dû demander à un ami de l'emmener au parc d'*Ottawa Regional Towing* situé au 1031 Moodie Drive, Ottawa (Ontario) K2R 1H4 (pièce 4);
 - 300,00 \$, un montant estimé fondé sur le temps gaspillé pour récupérer son véhicule;
 - 379,00 \$ en dommages-intérêts non pécuniaires.

Analyse

11. En me fondant sur les observations et les éléments de preuve non contestés qui m'ont été présentés, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble

d'habitation par la locataire ou un membre de son ménage¹ en faisant remorquer le véhicule de la locataire du parc de stationnement alors qu'il lui louait une place et qu'elle avait dûment enregistré le véhicule auprès de lui. Le témoignage de la locataire à cet égard était cohérent et crédible (pièces 2 et 3). En louant une place de stationnement du locateur, elle aurait dû pouvoir stationner son véhicule sur les lieux l'esprit tranquille et avec un sentiment de sécurité pendant sa location. Toutefois, l'erreur administrative du locateur l'a empêchée de le faire et la conduite de ce dernier va au-delà de ce qu'on pourrait considérer comme un inconvénient mineur².

12. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ne définit pas les frais engagés (« *out-of-pocket expenses* »), mais il est entendu qu'il s'agit de dépenses qu'on paie avec ses propres fonds³ pour produire un résultat⁴.
13. Je suis donc convaincu également que la locataire a engagé des frais raisonnables de 621,50 \$ pour récupérer son véhicule au parc jusqu'où il a été remorqué. Les preuves documentaires qu'elle a présentées étaient contemporaines des événements, étaient suffisamment détaillées et établissaient que les montants en question avaient été payés à *Ottawa Regional Towing* (pièce 4). Par conséquent, le locateur doit verser à la locataire la somme de 621,50 \$.
14. Les montants que la locataire demande pour les dommages-intérêts non pécuniaires (379,00 \$) et le temps perdu (300,00 \$) ne constituent pas des frais engagés, car ils ne sont pas liés à un déboursement de ses fonds visant à produire un résultat souhaité. Ces demandes sont donc rejetées.
15. Bien que les frais de déplacement comme ceux demandés par la locataire constituent des frais engagés, je ne suis pas convaincu qu'elle a payé 200,00 \$ pour son transport entre le logement locatif et le parc d'*Ottawa Regional Towing*. La locataire a limité ces observations particulières à des assertions vagues et générales qu'aucune preuve documentaire ni aucun détail à l'appui ne corroborait. Je ne juge donc pas qu'elle s'est acquittée du fardeau de la preuve pour établir sa demande. Par conséquent, cette demande est également rejetée.
16. La locataire a aussi payé des droits de 48,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Au total, le locateur doit verser à la locataire la somme de 669,50 \$, qui comprend :
 - 621,50 \$ pour les frais raisonnables que la locataire a engagés;
 - 48,00 \$ pour les droits de dépôt de la requête.
2. Le locateur doit verser à la locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 7 mars 2026.

¹ Article 22 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² *Pajelle Investments Ltd. c. Herbold*, 1975 CanLII 32 (CSC), [1976] 2 RCS 520.

³ *Black's Law Dictionary*, 12^e édition, Thomson Reuters, 2024, « out-of-pocket expense. »

⁴ *Black's Law Dictionary*, 12^e édition, Thomson Reuters, 2024, « expense. »

3. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible à la locataire au plus tard le 7 mars 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 8 mars 2026.

Le 24 février 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.