



**Ordonnance rendue aux termes des articles 30 et 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéros de dossier : LTB-L-098095-24
LTB-T-002502-25

Dans l'affaire du 46 EMINENCE RD
logement : VAUGHAN ON L4K 5K1

Entre : Weiming Chen Locateur

et

Neil Couture Locataire

Weiming Chen (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission ») de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Neil Couture (le « locataire ») au motif que le locataire n'a pas payé le loyer qu'il devait (LTB-L-098095-24; ci-après la « requête L1 »).

Le locataire a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur ne s'est pas conformé aux obligations d'entretien que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* impose aux locateurs (la « Loi ») ou a omis de se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation (LTB-T-002502-25; ci-après la « requête T6 »).

Les requêtes L1 et T6 Application ont été entendues ensemble¹ par vidéoconférence, le 16 septembre 2025 et le 2 décembre 2025.

Le locateur, le représentant juridique du locateur, Berkan Altun, le témoin du locateur, Ryan Chan, et le locataire étaient présents à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Observations finales

1. À la fin de l'audience du 2 décembre 2025, les parties ont reçu l'ordre de présenter leurs observations finales par écrit, conformément aux délais fixés dans la Directive datée du 8 décembre 2025.
2. Par souci d'équité procédurale, les observations écrites qui n'ont pas été présentées dans les délais fixés dans la Directive datée du 8 décembre 2025 n'ont été ni lues ni prises en considération.

¹ Directive datée du 17 février 2025.

Requête L1 : LTB-L-098095-24

3. Le locateur a signifié au locataire un formulaire valide d'Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (l'« avis N4 »). Le locataire n'a pas fait annuler l'avis en versant l'arriéré de loyer dû avant la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
4. À la date de dépôt de la requête, le locataire était en possession du logement locatif.
5. Les parties conviennent que le locataire a quitté le logement locatif le 15 décembre 2024. L'arriéré de loyer est calculé jusqu'au jour où le locataire a quitté le logement.
6. Les parties conviennent que le loyer était de 4 650 \$. Il était dû le troisième (3^e) jour de chaque mois, tel qu'il appert d'une copie de la convention de location signée par le locateur et le locataire le 13 août 2024 (DOC-6363181, pages 22 à 28 de 41; pièce 1).
7. Les parties conviennent que le locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
8. Les parties conviennent que la somme de 224 \$ a été portée au crédit du locataire pour la période de location débutant le 3 décembre 2024, conformément à l'entente entre les parties concernant la machine à laver le linge (pièce 1), tel qu'il appert d'une copie du registre des loyers de 2024 du locateur (DOC-6363181, page 6 de 41; pièce 2).
9. L'arriéré de loyer au 15 décembre 2024 se monte donc à 10 615,44 \$.
10. Le locateur a dû payer 186 \$ au titre des frais de dépôt de la requête et il a droit au remboursement de ce montant.
11. Le locateur a perçu une avance de loyer de 4 650 \$ du locataire, ainsi qu'un dépôt pour les clés de 350 \$, et ces montants sont toujours détenus par le locateur. Ces montants sont déduits de l'arriéré de loyer, puisque la convention de location a été résiliée.
12. Un intérêt sur l'avance de loyer, d'un montant de 49,05 \$, est également dû au locataire pour la période allant du 15 juillet 2024 au 15 décembre 2024.

Requête T6 : LTB-T-002502-25

13. Le locataire a voulu soulever des questions, comme l'indique sa requête T6, susceptibles d'entraîner une remise de loyer dont le montant serait déduit de l'arriéré de loyer dû au locateur, ce qui réduirait donc le montant que le locataire doit payer au locateur.
14. En effet, le paragraphe 20 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») prévoit ce qui 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.

15. Il y a lieu de mentionner que dans la décision *Onyskiw v. CJM Property Management Ltd.*, 2016 ONCA 477, la Cour d'appel de l'Ontario a rejeté l'argument que le locateur se trouve

automatiquement en situation de manquement à son obligation d'assurer l'entretien et les réparations en vertu du paragraphe 20 (1) de la Loi dès que le logement locatif subit une interruption de service ou qu'il a besoin de réparations. La Cour a estimé que le caractère raisonnable de la réponse du locateur et de son attitude à l'égard des problèmes d'entretien est un facteur à prendre en considération pour décider de l'existence d'un manquement aux obligations et de la mesure de redressement².

a) *Machine à laver le linge*

i) Preuves du locataire

16. Le locataire a indiqué dans son témoignage qu'il avait emménagé dans le logement locatif le 4 août 2024 et qu'il avait immédiatement remarqué une odeur de pourriture qui émanait de la machine à laver le linge.
17. Le locataire a déclaré avoir contacté l'agent du locateur, Ryan Chan, pour l'informer du problème et que, malgré la suggestion d'effectuer plusieurs cycles pour permettre à l'odeur de se dissiper, le problème avait persisté.
18. Le locataire a expliqué que le locateur avait envoyé quelqu'un pour inspecter la machine à laver le 6 ou le 7 août 2024. Le joint d'étanchéité a été remplacé le jour même de l'inspection, mais le problème lié à l'odeur émanant de la machine à laver a persisté.
19. Le locataire a précisé qu'après des négociations avec le locateur, les parties ont convenu de remplacer la machine à laver. Le locataire achèterait une nouvelle machine et le locateur lui créditerait le montant payé pour celle-ci (pièce 1).
20. Le locataire a acheté une nouvelle machine à laver le linge, d'un montant de 896 \$, le 8 ou 9 août 2024. Le locataire convient que le locateur lui a crédité le montant de 896 \$ en quatre versements distincts de 224 \$, conformément à leur entente (pièce 1).
21. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que le joint d'étanchéité avait été changé à la demande du locateur le 5 août 2024, moins de 24 heures après qu'il a emménagé dans le logement locatif.
22. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que la machine à laver avait été remplacée le 8 août 2024, après que les parties ont convenu que le locataire achèterait la machine à laver et que les coûts de celle-ci seraient crédités à son compte (pièces 1 et 2).

ii) Preuves du locateur

23. Le locateur a déclaré dans son témoignage que le logement locatif était « en bon état » et qu'il avait été nettoyé avant que le locataire n'emménage.
24. Le locateur a confirmé que le locataire s'était plaint de la machine à laver le 4 août 2024. Il a pris des dispositions pour faire changer le joint d'étanchéité le 5 août 2024.

² Ligne directrice 5 : Manquement aux obligations d'entretien.

25. Le locateur a déclaré que, malgré le fait que la machine à laver était propre et fonctionnelle, il avait accepté de la faire remplacer comme le demandait le locataire. Le locateur s'est donc engagé à porter au crédit du locataire des versements mensuels de 224 \$, entre les mois de septembre 2024 et décembre 2024 (pièces 1 et 2).

iii) Analyse

26. En ce qui concerne la machine à laver, je suis d'avis que le locateur n'a pas manqué à ses obligations d'entretien et de réparation du logement locatif en vertu du paragraphe 20 (1) de la Loi. En effet, le locateur a fait inspecter la machine à laver dans les vingt-quatre heures suivant la plainte du locataire, et la machine à laver a été remplacée au plus tard le 8 août 2024, soit quatre jours après que le locataire a emménagé dans le logement locatif.

27. Les parties ont négocié de bonne foi une entente pour faciliter et accélérer le processus de remplacement de la machine à laver, et le locateur s'est conformé aux modalités de cette entente (pièces 1 et 2). Par conséquent, j'estime que la réponse du locateur a été raisonnable, appropriée et diligente dans les circonstances. Le locataire n'a donc droit à aucune mesure de redressement à l'égard de la machine à laver³. Sa réclamation est donc rejetée.

b) *Moisissure – Qualité de l'air*

i) Preuves du locataire

28. Le locataire a affirmé dans son témoignage qu'il était toujours une personne très saine et active, mais qu'il avait commencé à se sentir mal, avec des symptômes allant de maux de tête persistants à une oppression thoracique et des difficultés respiratoires, une semaine après avoir emménagé dans le logement locatif. Il a dû consulter un médecin pour la première fois le 8 septembre 2024, tel qu'il appert d'une copie de la note médicale datée du 30 janvier 2025 (DOC-6364189; pièce 3).

29. Le locataire a senti ces symptômes s'atténuer lorsqu'il était à l'extérieur du logement locatif. Il a donc décidé d'inspecter le système de conduits du logement locatif, qu'il a décrit comme étant « gravement contaminé », et ce, tant au premier qu'au deuxième étage du logement locatif, tel qu'il appert de photos du système de conduits prises par le locataire entre le 7 et le 8 septembre 2024 (DOC-4817738; pièce 4, *en liasse*).

30. Le locataire a indiqué qu'après avoir pris des photos du système de conduits (pièce 4), et avant d'aviser le locateur du problème, il a contacté un service de nettoyage de conduits qui a effectué des travaux de nettoyage le 8 septembre 2024. Le locataire soutient que ce service lui a coûté 423,75 \$.

31. Le locataire a déclaré qu'il n'avait pas senti ses symptômes se dissiper après le nettoyage des conduits et qu'il avait donc demandé à son agente immobilière d'informer le locateur du problème le 9 septembre 2024, tel qu'il appert d'une copie de l'échange de courriels entre

³ *Onyskiw v. CJM Property Management Ltd.*, 2016 ONCA 477.

Stephanie Urman et Ryan Chan, les 9 et 10 septembre 2024 (DOC-4817747; pièce 5, *en liasse*).

32. Le locataire a indiqué qu'il avait l'impression que la qualité de l'air à l'intérieur du logement locatif se détériorait progressivement. Il a acheté des trousse de dépistage de moisissures de deux (2) marques distinctes et a effectué ses propres tests dans le logement locatif, avant d'en communiquer les résultats à son agente immobilière, qui les a ensuite transmis à l'agent du locateur le 21 septembre 2024, tel qu'il appert d'une copie du courriel envoyé par Stephanie Urman à Ryan Chan, le 21 septembre 2024 (DOC-4817748; pièce 6, *en liasse*).
33. Le locataire a déclaré avoir commencé à chercher un autre logement le 21 septembre 2024. Il reconnaît que le locateur a effectué un test de qualité de l'air dans le logement locatif à la suite du courriel du 21 septembre 2024 (pièce 6), mais comme il estimait que le locateur n'avait pris aucune mesure pour remédier à la situation suite l'inspection, il a choisi de déménager le 15 décembre 2024.
34. Avant de déménager, le locataire a indiqué avoir prélevé des échantillons supplémentaires le 11 décembre 2024, qu'il a envoyés à *ImmunoLytics* pour analyse. Le locataire a donc cherché à produire le rapport d'ImmunoLytics daté du 27 décembre 2024 qui, d'après lui, démontre la présence de spores de moisissure à l'intérieur du logement locatif (DOC-4817749).
35. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que bien qu'il ait décrit le logement locatif comme étant « toxique » et « inhabitable », il n'a fourni aucune preuve documentaire, comme des photographies, montrant la présence de moisissure sur les murs.
36. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu qu'il ne possède aucune formation formelle pour effectuer des tests de dépistage de moisissure. Il a acheté des trousse de dépistage et a suivi les instructions de son mieux.
37. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que chaque personne entre en contact avec de la moisissure, qui est, dans une certaine mesure, présente partout, au cours de sa vie.
38. Lors de son contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que sa partenaire a occupé le logement locatif avec lui et que cette dernière ne s'était pas sentie mal pendant qu'ils vivaient dans le logement. Il a aussi précisé qu'il avait la garde partagée de son enfant. Le locataire a exprimé son opinion que les problèmes digestifs de son enfant étaient liés à la présence de moisissure. Il n'avait cependant aucune preuve documentaire pour corroborer cette affirmation.

ii) Preuves du locateur

39. Le locateur a expliqué dans son témoignage qu'à la suite de la plainte du locataire concernant la présence de moisissure, il avait retenu les services d'*Environmental Services Group* pour effectuer une évaluation des moisissures et de l'humidité du logement locatif le 11 octobre 2024. Il soutient que les conclusions de *Environmental Services Group*, soulignées dans le rapport du 21 octobre 2024 préparé par Tara Valley, ne corroborent pas la position du locataire (DOC-6363181, pages 29 à 41 de 41).

40. Le témoin du locateur, Ryan Chan (ci-après « R.C. »), a indiqué dans son témoignage qu'il est un agent immobilier mandaté par le locateur pour louer le logement locatif et aider le locateur dans la gestion de la location.
41. R.C a expliqué qu'avant le locataire, le logement locatif était occupé par une famille avec de jeunes enfants. Ces locataires précédents n'ont jamais mentionné au locateur ou à R.C. la présence de moisissure ou un problème de qualité de l'air. Il affirme que le locataire était le premier locataire à se plaindre de moisissure ou d'une mauvaise qualité de l'air, entre le 9 et le 10 septembre 2024 (pièce 5).
42. R.C a indiqué qu'il était présent dans le logement locatif le 11 octobre 2024, lorsque Tara Valley, la consultante environnementale principale désignée par *Environmental Services Group*, a effectué l'inspection du logement.
43. R.C a déclaré avoir effectué une inspection du logement locatif le 16 décembre 2024, à la suite du départ du locataire. Il a décrit le logement comme étant relativement propre, sans signes visibles de moisissure, tel qu'il appert d'une copie de la vidéo prise le 16 décembre 2024 par R.C. sur son appareil mobile (DOC-6363122; pièce 7).

iii) Analyse

44. La *Loi de 1990 sur l'exercice des compétences légales* permet aux tribunaux administratifs d'admettre la preuve par ouï-dire. Dans l'affaire *Manikam c. Toronto Community Housing Corporation*, 2019 ONSC 2083, la Cour divisionnaire a déclaré que les tribunaux administratifs doivent d'abord se demander si la preuve par ouï-dire est nécessaire et fiable.
45. Bien que le locataire ait cherché à produire le rapport d'*ImmunoLytics* daté du 27 décembre 2024 (DOC-4817749) comme élément de preuve à l'appui de ses plaintes, j'ai rejeté la demande du locataire visant à faire admettre ce rapport en preuve. En effet, ce rapport équivaudrait à une preuve par ouï-dire, et le locataire a confirmé n'avoir rien fait pour que le l'auteur du rapport comparaisse devant la Commission pour expliquer ses conclusions. En outre, le rapport lui-même est fondé sur des échantillons prélevés par le locataire, puis envoyés par la poste, par le locataire, aux bureaux d'*ImmunoLytics* situés à Albuquerque. Le rapport souligne que le prélèvement des échantillons a été effectué par le locataire, ce qui sème le doute sur les propres conclusions de l'entreprise. De plus, le rapport n'indique pas le lieu du prélèvement des échantillons ni l'état dans lequel les échantillons ont été reçus après leur transport depuis le logement locatif jusqu'aux bureaux d'Albuquerque. Par ailleurs, l'analyse des échantillons et la rédaction du rapport ont été effectuées par deux personnes différentes, dont aucune n'a soumis de détails ou de précisions quant à ses qualifications. Par conséquent, j'estime que le rapport du 27 décembre 2024 (DOC-4817749) n'est pas fiable et, à ce titre, j'ai refusé de l'admettre en preuve.
46. J'ai également rejeté la demande du locataire visant à ajourner l'affaire, présentée le 16 septembre 2025, afin de lui permettre d'appeler des représentants d'*ImmunoLytics* pour qu'ils témoignent sur les conclusions du rapport du 27 décembre 2024 (DOC-4817749). En effet, la demande d'ajournement, à laquelle le locateur s'est opposé, ne représentait guère plus qu'une tentative du locataire de modifier ou de parfaire sa stratégie de litige après le début de l'audience et la présentation de ses éléments de preuve, ainsi qu'une tentative de

contourner la décision de la Commission au sujet de l'admissibilité en preuve du rapport du 27 décembre 2024 (DOC-4817749). Le locataire n'avait fait aucune démarche pour s'assurer de la présence de ces personnes comme témoins avant l'audience. Un changement de stratégie de litige, en cours d'audience, ne constitue pas un motif approprié d'ajournement⁴.

47. Par souci de clarté, je note que je n'accepte pas non plus le rapport du locateur daté du 21 octobre 2024, provenant d'*Environmental Services Group* (DOC-6363181, pages 29 à 41 sur 41). Bien que ce rapport semble beaucoup plus fiable que celui présenté par le locataire, compte tenu de la méthodologie relative au prélèvement des échantillons, j'estime que le rapport n'est pas nécessaire⁵, puisque le locateur n'a pas du tout essayé de faire venir l'auteure du rapport, Tara Valley, à l'audience pour expliquer ses conclusions.
48. Je rappelle qu'en sa qualité de partie demanderesse, le locataire assume le fardeau de la preuve, selon la prépondérance des probabilités. Pour prouver un fait selon la prépondérance des probabilités, il faut produire une preuve qui est « suffisamment claire et convaincante »⁶ pour établir que, selon toute vraisemblance, un événement s'est produit ou qu'un fait est véridique.
49. Par conséquent, il incombe au locataire de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, qu'il y avait de la moisissure dans les locaux et qu'elle a affecté ses conditions de vie. Ce n'est pas au locateur de prouver l'absence de moisissure à l'intérieur du logement locatif.
50. D'après les preuves et observations dont je dispose, je ne suis pas convaincu que le locateur ait manqué à ses obligations de réparation ou d'entretien du logement locatif et de l'ensemble en vertu du paragraphe 20 (1) de la Loi, ni qu'il ait contrevenu aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.
51. En effet, bien que le système de conduits d'air ait pu nécessiter un nettoyage, le locataire a omis d'aviser le locateur du problème et a pris, de sa propre initiative, des mesures pour remédier à la situation avant d'en informer le locateur. En ne signalant pas au locateur les problèmes relatifs à l'état des conduits, le locataire a empêché de manière déraisonnable le locateur d'entrer dans le logement locatif pour évaluer le problème ou effectuer les réparations. Par conséquent, je conclus que le locataire n'a pas droit au remboursement de ses frais s'élevant à 423,75 \$.
52. En outre, je ne suis pas convaincu de la présence de moisissure dans le logement locatif (du moins, pas dans une mesure qui aurait eu une incidence négative sur la qualité de l'air). Le locataire a essentiellement limité ses observations à des déclarations accusatoires générales qui n'ont été corroborées par aucun élément de preuve ou détail fiable et crédible (pièce 6). En effet, la note médicale soumise par le locataire (pièce 3) ne mentionne aucunement la présence de moisissure dans le logement locatif. La note médicale (pièce 3) ne fait que répéter les suppositions du locataire et la perception qu'il a de l'effet de ses

⁴ Règle 21.8 des *Règles de procédure* de la Commission.

⁵ *Manikam v. Toronto Community Housing Corporation*, 2019 ONSC 2083.

⁶ *F.H. v. McDougall*, 2008 RCS 53 (CanLII), [2008] 3 RCS 41, paragraphe 46.

préoccupations sur son bien-être. Cela ne saurait équivaloir à une opinion médicale ou à un diagnostic réel⁷.

53. La note médicale (pièce 3) jette un doute supplémentaire sur la position du locataire en soulignant ses antécédents d'allergies, alors que d'autres personnes ayant occupé le logement locatif pendant de longues périodes, comme la partenaire du locataire, ne semblaient pas être affectées.

54. J'estime donc que le locataire n'a pas réussi à s'acquitter du fardeau de la preuve nécessaire pour établir le bien-fondé de sa réclamation. Sa requête T6 doit, par conséquent, être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

Requête L1 : LTB-L-098095-24

1. La convention de location entre le locateur et le locataire est résiliée avec effet au 15 décembre 2024, la date à laquelle le locataire a quitté le logement locatif.
2. Le locataire doit verser au locateur le montant de 5 752,39 \$. Cette somme représente l'arriéré jusqu'à la date où le locataire a quitté le logement et les frais de dépôt de la requête. L'avance de loyer, la garantie pour les clés et l'intérêt accumulé sur l'avance de loyer sont déduits du montant que doit le locataire. *Veuillez vous référer à l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.*
3. Si le locataire ne verse pas au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 8 mars 2026, des intérêts lui seront imputés. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 9 mars 2026, au taux annuel de 4 %.

Requête T6 : LTB-T-002502-25

4. La requête T6 du locataire, portant le numéro de dossier LTB-T-002502-25, est rejetée.

Le 25 février 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

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

⁷ *Wang v. Oloo*, 2023 ONSC 1028.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit payer étant donné que la location est résiliée

Loyer dû jusqu'à la date du déménagement	10 839,44 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer pour le dernier mois	- 4 650,00 \$
Moins l'intérêt dû sur l'avance de loyer pour le dernier mois	- 49,05 \$
Moins le montant de la garantie pour la clé	- 350,00 \$
Moins le montant de crédit auquel a droit le locataire	- 224,00 \$
Total que le locataire doit payer au locateur	5 752,39 \$