



**Ordonnance rendue aux termes des articles 87 et 89 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N° de dossier : LTB-L-077006-25

Dans l'affaire du 398, RUE NELSON, APP. 101
logement : OTTAWA (ONTARIO) K1N 7S7

Entre : JAY HOUSING LTD Locateur

et

Hatim Aachouane Ancien locataire

JAY HOUSING LTD (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance enjoignant à Hatim Aachouane (« ancien locataire ») de payer le loyer et l'indemnité journalière exigibles.

JAY HOUSING LTD (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance enjoignant à Hatim Aachouane (« 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 12 janvier 2026.

Xianyu Li, locateur, Dan Lu, agent du locateur et Hatim Aachouane, 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. J'ai la conviction que le locateur a signifié à l'ancien locataire la requête ainsi que l'avis d'audience conformément au paragraphe 191 (1.0.1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») et des règles 3.3 et 5.8 des Règles de procédure de la Commission.
3. L'ancien locataire a libéré le logement locatif le 10 juin 2025. 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.

Dommages au logement locatif causés intentionnellement ou par négligence

4. Le locateur réclame un montant total de 5 300,00 \$, qui correspond aux coûts qu'il a engagés pour réparer les dommages que l'ancien locataire a causés au logement locatif, intentionnellement ou par négligence.
5. Le locateur a témoigné avoir procédé à une inspection lorsque l'ancien locataire a quitté le logement locatif et que c'est à ce moment que tous les dommages ont été constatés. Le logement locatif était une maison en rangée et, bien que d'autres locataires y aient résidé à un certain moment, c'est l'ancien locataire et son ami qui avaient accès au logement locatif de janvier 2025 à juin 2025.
6. Le locateur a indiqué que le logement locatif a été laissé dans un état de malpropreté important. Les dommages au logement locatif incluaient, sans s'y limiter, des dommages au plancher, au lit, à la penderie et au mur. Le locateur a déposé auprès de la Commission des photos du logement locatif comme éléments de preuve. En outre, le locateur a déclaré qu'il y avait une pièce dans le logement locatif dans laquelle l'ancien locataire est entré par effraction, même s'il savait que cette pièce ne faisait pas partie de sa convention de location.
7. Le locateur a déclaré avoir engagé des coûts pour réparer les dommages au logement locatif.
8. Le locateur a mentionné que les dommages vont au-delà d'une usure normale, qu'ils constituent des dommages causés intentionnellement ou par négligence et que l'ancien locataire en est responsable. Le locateur a témoigné qu'avant que l'ancien locataire prenne possession du logement locatif, celui-ci était en bon état et avait été récemment rénové.
9. Le locateur a indiqué que le montant total des dommages réclamé s'élève à 5 300,00 \$, mais n'a pas soumis de facture pour justifier ce montant, seulement une estimation. Le locateur réclame 2 000,00 \$ pour le nettoyage du logement locatif, 2 000,00 \$ pour le remplacement des planchers, 400 \$ pour le remplacement du lit brisé, 400 \$ pour le remplacement de la penderie et 1 000 \$ pour remédier au problème de moisissures dans la chambre et la salle de bain du sous-sol.
10. L'ancien locataire s'est opposé à la réclamation pour dommages du locateur. Il a déclaré qu'il y avait cinq autres personnes qui résidaient dans le logement locatif et qu'il ne savait pas pourquoi les autres anciens locataires n'étaient pas présents à l'audience ni nommés dans la requête. L'ancien locataire a déclaré que les dommages avaient été causés par les autres locataires. Il a indiqué que les quatre autres locataires avaient libéré le logement locatif avant janvier et que, par la suite, seuls lui et son ami résidaient dans le logement locatif.

Analyse juridique

11. Le paragraphe 89 (1) de la Loi prévoit 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 d'habitation; [...]

12. Après avoir entendu les observations des parties, je conclus que le locateur a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, que l'ancien locataire a causé des dommages intentionnellement ou par négligence au logement locatif. J'ai entendu les observations de l'ancien locataire selon lesquelles il n'avait pas causé les dommages et que c'était plutôt un autre ancien locataire qui résidait au logement locatif. Toutefois, je privilégie la preuve du locateur selon laquelle seuls l'ancien locataire et son ami résidaient dans le logement locatif de janvier à juin 2025. Ce fait a aussi été confirmé par l'ancien locataire, puisqu'il a convenu que les autres locataires avaient libéré le logement locatif avant janvier 2025 et que, par la suite, seuls lui et son ami résidaient dans le logement locatif. Par conséquent, je conclus qu'il est plus probable qu'improbable que l'ancien locataire ait causé les dommages.
13. Cependant, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a fait la preuve des coûts des dommages au logement locatif. Même si des réparations ont été nécessaires, le locateur a limité ses observations à des déclarations générales non corroborées par des éléments de preuve (par exemple, sans s'y limiter, une facture ou un reçu de l'entrepreneur ayant effectué les travaux). Il m'est donc impossible de déterminer si les coûts sont raisonnables en me basant sur l'envergure des travaux décrite par le locateur. J'estime donc que le locateur n'a pas réussi à prouver de façon suffisamment convaincante le bien-fondé de sa réclamation, et le montant de 5 300,00 \$ ne sera pas accordé.

Arriérés

14. Le loyer mensuel légal était de 620,00 \$, exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
15. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible est de 20,38 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 620,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
16. Le locateur a déclaré que l'ancien locataire n'a pas payé le loyer pour les mois de février 2025 à juin 2025. Le locateur a signifié un avis de résiliation à l'ancien locataire en mars 2025, et l'ancien locataire a libéré le logement locatif le 10 juin 2025. Par conséquent, le locateur réclame le paiement du loyer jusqu'au 10 juin 2025, date à laquelle l'ancien locataire a libéré le logement locatif.
17. L'ancien locataire a témoigné qu'il n'avait pas payé le loyer en raison de problèmes d'entretien dans le logement locatif. L'ancien locataire avait déposé une requête T6 à l'égard du locateur, dans laquelle il demandait une diminution de loyer pour les problèmes dans le logement locatif. De plus, le locateur n'a pas remis au locataire une copie de son relevé T4.

18. Compte tenu des preuves dont je dispose, selon la prépondérance des probabilités, je juge que le locateur a droit à un montant de 2 683,80 \$ ($620,00 \$ \times 4 + 20,38 \$ \times 10 = 2\,683,80 \$$), qui correspond au loyer exigible pour la période de février 2025 au 10 juin 2025, date à laquelle l'ancien locataire a libéré le logement locatif. J'ai entendu les observations de l'ancien locataire sur les raisons pour lesquelles il n'a pas payé son loyer. Cependant, un locataire ne peut pas simplement retenir le loyer en raison de questions en litige entre les parties. Le loyer légal doit être versé à la date à laquelle il devient exigible, et un locataire peut seulement retenir le loyer dans des situations très particulières, qui ne s'appliquent pas dans les circonstances.
8. La location a pris fin lorsque l'ancien locataire a déménagé conformément à un avis de résiliation. Par conséquent, l'obligation de l'ancien locataire de verser un loyer a pris fin à cette date.
9. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
18. Aucune avance de loyer n'a été versée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. L'ancien locataire doit verser au locateur un montant de 2 683,80 \$, soit le loyer et l'indemnité journalière jusqu'au 10 juin 2025.
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 3 avril 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 4 avril 2026.

3 mars 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

Membre de la 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.