



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 30 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N° de dossier : LTB-T-025938-25

Dans l'affaire du 398, rue Nelson
logement : Ottawa (Ontario) K1N 7S7

Entre : Othmane Lamzara Locataires
HATIM AACHOUANE

et

AIFEN WANG Locateur

Othmane Lamzara et HATIM AACHOUANE (« locataires ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant qu'AIFEN WANG (« locateur ») ne s'est pas acquitté de ses obligations d'entretien prescrites par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») ou ne s'est pas conformé aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 12 janvier 2026.

Aifen Wang, locateur; Dan Lu, agent du locateur; et Hatim Aachouane, locataire, ont participé à l'audience.

Au début de l'audience, le locataire a déclaré avoir tenté de communiquer avec l'autre locataire, Othmane Lamzara, mais celui-ci lui a fait savoir qu'il ne pourrait assister à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locataire n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations formulées dans la requête. La requête est donc rejetée.
2. Le locataire a déposé une requête T6 le 28 mars 2025, dans laquelle il affirmait qu'il y avait de la moisissure dans le logement locatif depuis novembre 2024, de même que des fuites d'eau, des problèmes de chauffage et des infestations de ravageurs. De plus, le logement locatif est en très mauvais état, car le locateur a tardé à faire réparer la toiture, gravement endommagée, ce qui a causé des infiltrations d'eau dans le logement locatif. Le locataire a donc glissé sur l'eau et s'est fracturé la main. Les locataires ont également affirmé qu'il y avait de la moisissure partout dans le logement locatif.
3. Le locataire a déclaré avoir parlé au locateur dès le premier mois où ces problèmes sont apparus dans le logement locatif. Il ne disposait pas des copies des textos ou des courriels

échangés, car c'était l'autre locataire qui communiquait avec le locateur. Il a souligné que le locateur n'avait pas réglé le problème de moisissure dans la cuisine et la chambre à coucher. Le locataire a ajouté que la toiture était gravement endommagée. Le locataire a transmis des photographies comme éléments de preuve à la Commission. De plus, des travaux de construction étaient en cours à proximité, ce qui provoquait des vibrations dans la maison, et il estime donc que le logement locatif présente aussi un problème structurel.

4. Le locateur a déclaré n'avoir reçu aucune plainte des locataires avant qu'ils ne cessent de payer leur loyer. Avant l'emménagement des locataires, il avait inspecté le logement locatif et l'avait nettoyé. Le 5 novembre 2024, le locateur a reçu un texto d'un autre locataire l'informant d'une fuite au plafond. Le locateur a communiqué avec un couvreur, qui s'est rendu sur place dans la même semaine. Le couvreur a informé le locateur que la toiture devait être remplacée, mais qu'en raison des conditions météorologiques, il fallait attendre le printemps pour effectuer les réparations.
5. Pendant ce temps, le locateur a placé un récipient sous la fuite afin d'éviter des dommages aux planchers. Le locataire qui avait signalé le problème au locateur n'avait aucune autre préoccupation concernant les mesures d'adaptation temporaires. Le locateur a affirmé avoir fait tout son possible pour régler ce problème rapidement, mais il n'a pas pu faire remplacer la toiture plus tôt en raison des conditions météorologiques, conformément aux instructions du couvreur. Les locataires n'ont jamais fait savoir au locateur que le seau placé sous la fuite posait problème.
6. Vers la mi-mars 2025, le locateur a indiqué avoir reçu une plainte concernant la toiture de la part des locataires Hatim Aachouane et Othmane Lamzara. C'était la première fois que ces locataires signalaient un problème à propos du logement locatif au locateur, et ce problème a été soulevé peu après que le locateur eut signifié un avis N4 aux locataires.
7. Après que les locataires eurent signalé ce problème au locateur, ce dernier s'est assuré de tenir les locataires au courant du processus de remplacement de la toiture. Le 1^{er} avril 2025, le plafond a été réparé temporairement afin de colmater la fuite. Le 23 avril 2025, le couvreur s'est rendu dans le logement locatif et a remplacé la toiture.
8. En ce qui concerne les allégations relatives aux travaux de construction à proximité, le locateur n'avait connaissance d'aucune violation du code du bâtiment concernant le logement locatif ou la construction. Le locateur a affirmé que les locataires ne l'avaient pas informé des problèmes de moisissure et d'infestation de ravageurs dans le logement locatif.

Analyse juridique

9. Conformément au paragraphe 20(1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), le locateur a l'obligation suivante :

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.

10. Dans toute requête présentée à la Commission, la personne qui allègue qu'un incident ou un événement particulier s'est produit a le fardeau de la preuve, c'est-à-dire qu'elle doit fournir suffisamment de preuves pour établir qu'il est plus probable que sa version des faits soit vraie. Dans le cas présent, ce fardeau incombe aux locataires. La norme de preuve applicable à la Commission est la « preuve basée sur la prépondérance des probabilités ». Selon cette norme, la partie ayant le fardeau de la preuve doit démontrer au moyen de ses preuves qu'il est « plus probable » que ses allégations soient vraies. Dans les cas où les preuves de la partie adverse sont aussi plausibles que celles de la partie ayant le fardeau de la preuve, on ne peut considérer que la preuve a été faite.
11. Dans la décision *Onyskiw c. CJM Property Management Ltd.*, 2016 ONCA 477, la Cour d'appel a statué que la Commission devait adopter une approche contextuelle et tenir compte de la situation factuelle dans son ensemble pour déterminer si le locateur avait manqué à ses obligations d'entretien, notamment si le locateur avait réglé le problème d'entretien de manière raisonnable dans les circonstances. La Cour a rejeté l'observation selon laquelle un locateur manque automatiquement à son obligation d'entretien dès qu'une interruption de service survient.
12. Après avoir entendu les observations des parties, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, que le locataire ait prouvé que le locateur a manqué à ses obligations d'entretien en ce qui concerne la moisissure, les ravageurs et la toiture du logement locatif. Le locateur a déclaré que le locataire ne l'avait pas informé de la présence de moisissure et de ravageurs, et le locataire n'a pas fourni de détails sur le moment où il a informé le locateur de la présence de moisissure et de ravageurs. J'ai entendu les observations du locataire selon lesquelles il s'agissait d'un problème dans le logement locatif, mais le locataire n'a pas fourni de preuves suffisantes pour démontrer qu'il avait avisé le locateur des problèmes de moisissure et de ravageurs, et que le locateur n'avait pas répondu au locataire dans un délai raisonnable et avait donc manqué à ses obligations d'entretien à cet égard. Par conséquent, l'allégation du locataire concernant la moisissure et les ravageurs dans le logement locatif est rejetée.
13. De plus, les locataires ont déclaré que le logement locatif [Traduction] « tremblait » en raison de travaux de construction dans une propriété voisine, mais j'estime qu'ils n'ont pas fourni de preuves suffisantes quant au moment où ils ont informé le locateur de ce problème et au nombre de fois où cela s'est produit. Sans ces renseignements, je ne suis pas en mesure de déterminer si le locateur a manqué à ses obligations d'entretien à cet égard.
14. Il n'a pas été contesté que la toiture du logement locatif présentait des problèmes, ce dont le locateur était au courant depuis novembre 2024. Cependant, je considère que le locateur a démontré qu'il avait traité et réglé ce problème de manière raisonnable. Il n'a pas été contesté que la toiture avait été remplacée le 23 avril 2025, et j'estime que le délai de remplacement était raisonnable, car le locateur n'était pas en mesure de remplacer la toiture pendant l'hiver. Comme indiqué dans l'affaire *Onyskiw*, la Cour a rejeté l'argument selon lequel le simple fait qu'un problème survienne constitue automatiquement une violation de la Loi. Comme il semble que le locateur ait pris des dispositions pour faire remplacer la toiture dans les deux mois suivant la notification du problème par les locataires, je juge que les locataires n'ont pas fourni suffisamment de preuves pour établir que le locateur avait manqué à ses obligations d'entretien en vertu de la Loi.

15. La requête des locataires est donc rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête des locataires est rejetée.

Le 3 mars 2026

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.