



Ordonnance rendue en vertu de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* et de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Référence : VURAL c. MetCap Living - Apartments For Rent, 2026 ONLTB 19190

Date : 2026-03-17

Numéro de dossier : LTB-T-087113-24-RV

Dans l'affaire du logement : 100, rue Gloucester, app. 1116
Toronto, ON M4Y 1M1

Entre : NUR VURAL Locataires
Emre YESILKAYA

Et

MetCap Living - Apartments For Rent Locateur

Ordonnance de révision

NUR VURAL et Emre YESILKAYA (les « locataires ») ont demandé une ordonnance déterminant que MetCap Living - Apartments For Rent (le « locateur ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

Les locataires ont aussi demandé une ordonnance déterminant que le locateur a manqué à ses obligations en matière d'entretien aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») ou a manqué à une norme de salubrité, de sécurité, d'habitation ou d'entretien.

La requête a été réglée par l'ordonnance LTB-T-087113-24 rendue le 2 décembre 2025. Les locataires ont affirmé ne pas avoir pu participer à l'audience du 25 novembre 2025.

Le 19 décembre 2025, les locataires ont demandé la révision de l'ordonnance.

Le 19 décembre 2025, l'ordonnance provisoire LTB-T-087113-24-RV-IN a été rendue.

La demande de révision a été entendue par vidéoconférence le 27 février 2026.

Seuls les locataires étaient présents à l'audience.

J'étais convaincu que le locateur avait reçu l'avis d'audience et aucune demande d'ajournement ne m'a été présentée. Rien dans le Portail n'indiquait que la livraison de l'avis d'audience au locateur avait échoué. Selon les dossiers de la Commission, le locateur s'est connecté au Portail le 2 novembre 2024, a mis à jour son adresse courriel et a consenti à recevoir les avis de la Commission par courriel.

Le 27 février 2026, une autre représentante juridique du locateur, Christine Daniel, était aussi présente pour une autre affaire. Elle a confirmé qu'un de ses collègues se joindrait à l'audience, car elle n'avait pas reçu d'instructions concernant cette affaire.

Malgré que la Commission et un de ses propres représentants juridiques l'ont informé de l'audience avant qu'elle débute, le locateur n'y était ni présent ni représenté.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Les locataires ont affirmé ne pas avoir pu raisonnablement participer à l'audience du 25 novembre 2025.
2. Ils ont témoigné que le jour de l'audience, la locataire Nur Vural a eu une urgence médicale, qu'ils sont allés à l'hôpital pour obtenir un traitement et qu'ils ne se sont donc pas présentés à l'audience.
3. Après avoir tenu compte du témoignage, la Commission a accepté la demande de révision.
4. La Commission peut exercer son pouvoir de réviser une décision si une partie à l'instance n'a pas pu raisonnablement y participer. Selon la jurisprudence de la Cour divisionnaire, la Commission doit interpréter de façon large le sens de l'expression « pouvoir raisonnablement participer » afin d'assurer la justice naturelle, et la partie qui montre son intention sincère de participer à une audience mais qui en a été empêchée devrait avoir droit à une audience dans le cadre du processus de révision. L'intention sincère de la partie de participer à l'audience doit être confirmée par les éléments de preuve qui l'établissent clairement. Voir *Kewallal v. Jackson*, 2011 ONSC 1557; *King-Winton v. Doverhold Investments Ltd.*, 2008 CanLII 60708, *TSL-21992-11-RV (Re)*, 2012 CanLII 27914 (ON LTB); *TEL-09087-10-RV (Re)*, 2011 CanLII 26960 (ON LTB); *SWT-07158-10 (Re)*, 2010 CanLII 67967 (ON LTB).
5. Dans *King-Winton v. Doverhold Investments*, 2008 CANLII 60708 (ON SCDC), la Cour divisionnaire a écrit [traduction non officielle] : « il faut interpréter de façon large la capacité raisonnable de participer à l'instance; la justice naturelle n'exige rien de moins ».
6. J'étais convaincu, en me fondant sur les éléments de preuve non contestés des locataires, que leur explication des raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu raisonnablement participer à l'audience était raisonnable, compte tenu de toutes les circonstances, et qu'ils avaient l'intention sincère de participer.
7. La nouvelle audience a eu lieu immédiatement.

Requête T1

8. La requête T1 a été modifiée par ajout de l'allégation selon laquelle le locateur n'a pas remboursé l'avance de loyer aux locataires.
9. Les locataires ont libéré le logement locatif le 13 août 2024 et la résiliation prenait effet le 31 août 2024. Ils allèguent que le locateur n'a ni remboursé l'avance de loyer ni versé les

intérêts sur l'avance. Ils ont affirmé avoir également versé un pas-de-porte (dépôt pour les clés) qui n'a pas été remboursé.

10. Les locataires ont témoigné avoir versé une avance de loyer de 2 360,00 \$ le 1^{er} janvier 2023, ainsi que le pas-de-porte.
11. Les locataires ont mentionné le document DOC-4376607. Il s'agit d'un courriel daté du 13 août 2024, destiné au locateur et confirmant qu'ils avaient l'intention de déménager et que le locateur les avait informés qu'il allait louer le logement à compter du 1^{er} septembre 2024. Les locataires demandaient aussi le remboursement de l'avance de loyer.
12. Les locataires ont indiqué qu'après leur déménagement, le locateur est entré dans le logement et l'a repeint afin de le préparer pour les locataires suivants.
13. Les locataires ont indiqué qu'à leur connaissance, le locateur n'a pas demandé d'ordonnance relative à un arriéré de loyer ou à un arriéré exigible en vertu de la disposition 88 (1) 1. Ils ont témoigné également que le locateur a signalé à une agence de recouvrement un loyer dû, ce qui a nui à leur cote de crédit.
14. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés, je suis convaincu que le locateur n'a ni remboursé l'avance de loyer ni versé les intérêts sur celle-ci; j'ordonnerai donc le paiement de ces sommes. Je suis convaincu que le locateur n'a pas présenté de demande compensatoire ou reconventionnelle concernant un arriéré impayé ou une ordonnance prévue à la disposition 88 (1) 1. Je suis également convaincu qu'il est plus probable qu'improbable que le locateur ait reloué le logement à compter du 1^{er} septembre 2024 et que, par conséquent, il ait atténué ses pertes éventuelles.
15. J'ai calculé les intérêts cumulés sur l'avance de loyer de la date de sa perception à celle de l'audience de révision : ils totalisent 157,62 \$.

Requête T6

16. Les locataires ont témoigné avoir découvert des punaises de lit vers la fin de juillet 2024. Ils l'ont signalé au locateur. Ils ont dit que le locateur a fait effectuer deux traitements. Toutefois, le problème de punaises de lit s'est poursuivi. Ils continuaient à s'éveiller avec des morsures de punaise de lit et à se faire mordre dans leur logement locatif.
17. Ils ont indiqué qu'après le second traitement, le locateur les avait informés qu'il ne pouvait rien faire d'autre. Selon eux, le locateur leur avait dit que l'infestation avait probablement commencé dans un logement voisin qu'il avait traité relativement à des punaises de lit.
18. Ils ont affirmé avoir jeté leur châssis de lit, leur couette, leurs rideaux, leurs draps et leurs carpettes pour éviter d'apporter des punaises de lit à leur nouveau logement locatif. Ils ont ajouté ne pas avoir eu de problème de punaises dans ce nouveau logement.
19. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés, j'étais convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur avait omis de maintenir le logement locatif dans un état sécuritaire propre à l'habitation.

20. Les locataires ont demandé une diminution de loyer égale à un mois de loyer parce qu'ils ont dû vivre avec des punaises de lit en juillet et en août 2024, et en raison du défaut du locateur de traiter adéquatement le problème.
21. Dans *Offredi v. 751768 Ontario Ltd.*, 1994 CanLII 11006 (ON SCDC), au paragraphe 12, la Cour divisionnaire a conclu qu'il n'y avait pas de moyen mathématique permettant de déterminer le montant approprié d'une diminution de loyer.

[Traduction non officielle] Quant au montant approprié de la diminution, le savant juge a constaté qu'il n'y avait pas de moyen mathématique de le déterminer. Il s'est manifestement débattu avec le problème et a fini par conclure que 20 % était un chiffre juste dans cette affaire afin d'indemniser les locataires pour les conditions déplorables qu'ils ont subies. À notre avis, rien ne pourrait justifier que nous changions cette décision rendue par le juge qui a entendu les éléments de preuve établissant ces conditions.

22. Je dois déterminer ce qui est juste compte tenu de toutes les circonstances. J'ai examiné toutes les photos des morsures de punaise de lit que les locataires ont subies et, tout en gardant à l'esprit que le locateur a tenté de régler le problème, il semble avoir décidé également qu'il n'était pas disposé à en faire plus pour y arriver. Par conséquent, je suis convaincu qu'une indemnité égale à un mois de loyer est raisonnable et appropriée, compte tenu de toutes les circonstances.
23. Les locataires ont demandé 3 918,00 \$ pour les coûts de remplacement des biens qu'ils avaient jetés parce que le locateur n'avait pas traité efficacement le problème des punaises de lit. Ils ont dit que ce montant était une estimation de ce qu'ils avaient payé.
24. Je souligne que Santé Canada a publié en ligne des [conseils pour le contrôle des parasites](#) qui indiquent comment se débarrasser des punaises de lit. Notamment, il est recommandé de jeter tout article qui ne peut pas être lavé, traité à la chaleur ou nettoyé à la vapeur.
25. En raison du traitement inefficace effectué par le locateur, il est vraisemblable que les locataires aient effectivement jeté de nombreux articles, y compris ceux énumérés ci-dessus, pour éviter d'apporter des punaises de lit à leur nouveau logement, et ils semblent y être arrivés. Par conséquent, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le montant demandé est raisonnable et approprié, compte tenu de toutes les circonstances.
26. Les locataires ont aussi demandé une indemnité relativement aux dépenses de 200,00 \$ qu'ils ont engagées pour traiter eux-mêmes les punaises de lit et pour obtenir des médicaments. Je suis convaincu, en me fondant sur les éléments de preuve non contestés, que ce montant est raisonnable, et j'ordonnerai qu'il soit versé.
27. Les locataires ont aussi demandé à l'audience qu'on corrige leur cote de crédit pour tenir compte du fait qu'ils ne doivent aucune somme au locateur et que celui-ci n'a aucune ordonnance relative à un arriéré de loyer. J'ai accepté cette demande. À mon avis, tout locateur qui prend des mesures nuisant à la cote de crédit du locataire sans justification légale abuse de son pouvoir de locateur.

28. Les locataires ont payé les droits de dépôt de la requête de 48,00 \$; ils ont droit au remboursement de ce montant.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-T-087113-24 rendue le 2 décembre 2025 est acceptée.
2. L'ordonnance est remplacée comme suit.
3. La location est résiliée le 31 août 2024, jour où les locataires ont remis la libre possession du logement au locateur.
4. Le locateur doit verser aux locataires 9 043,62 \$. Ce montant comprend :
 - l'avance de loyer, soit 2 360,00 \$;
 - les intérêts impayés sur l'avance de loyer, soit 157,62 \$;
 - la diminution de loyer, soit 2 360,00 \$;
 - le remplacement des biens, soit 3 918,00 \$;
 - les dépenses engagées, soit 200,00 \$;
 - les droits de dépôt de la requête, soit 48,00 \$.
5. Le locateur doit verser aux locataires la totalité du montant exigible au plus tard le 28 mars 2026.
6. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible aux locataires au plus tard le 28 mars 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 29 mars 2026.
7. Le locateur doit faire le nécessaire pour annuler toute mesure illicite visant à recouvrer un arriéré de loyer qui ne fait pas l'objet d'une ordonnance de la Commission.

8. Le locateur doit prendre les mesures nécessaires pour annuler tout avis défavorable ajouté aux antécédents de crédit des locataires. En l'absence de justification légale pour un arriéré, toute déclaration défavorable faite à une agence d'évaluation du crédit équivaut à lui faire une fausse déclaration.
9. Les locataires peuvent également envoyer la présente ordonnance à toute agence d'évaluation du crédit pour faire corriger leurs antécédents en matière de crédit.

17 mars 2026
Date de l'ordonnance

Robert Patchett
Vice-président, 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.