



**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-056626-25

Dans l'affaire du logement : 800, rue McGill, app. 5
Hawkesbury (Ontario) K6A 1R4

Entre : Michel Duquette Locataire

Et

Rene Taschereau Locateur

Michel Duquette (le « locataire ») a demandé une ordonnance déterminant que Rene Taschereau (le « locateur ») :

- est entré illégalement dans le logement locatif;
- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par le locataire ou les membres de son ménage;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 10 février 2026.

Seul le locataire, Michel Duquette, était présent à l'audience.

À 13 h 30, le locateur n'était toujours pas présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission lui ait dument signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve du locataire y ont été présentés.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme je l'explique ci-dessous, le locataire a prouvé les allégations énoncées dans la requête selon la prépondérance des probabilités.
2. Le locataire a témoigné que le 10 juillet 2024, le locateur est entré dans la propriété sans en aviser le locataire. Il est entré avec environ cinq autres personnes et ils ont commencé à enlever de la propriété où se trouve le logement locatif des biens du locataire. Celui-ci a appelé la police, qui s'est présentée à la propriété. Il a présenté à la Commission des vidéos de l'incident comme éléments de preuve. Il a dit que le locateur a détruit quatre de ses plants de cannabis qui avaient été plantés légalement. Le locateur a aussi jeté la cage

à chien du locataire lorsqu'il est entré sans préavis dans la propriété où se trouve le logement locatif.

3. Le fils du locateur a lancé des débris au visage du locataire, ce qui a provoqué un saignement. La police s'est rendue au logement locatif et a accusé le fils du locateur de voies de fait. Le locataire a dit que ses lunettes ont été brisées lors de l'incident et qu'il a dû les remplacer. Il a présenté un reçu de 284,70 \$, soit ce qu'il a payé pour ses lunettes.

Analyse juridique

4. L'article 25 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») prévoit que le locateur ne peut entrer dans le logement locatif que conformément à l'article 26 ou 27.
5. Selon l'article 22 de la Loi, le locateur ne doit pas, pendant que le locataire occupe le logement locatif et avant la date d'exécution d'une ordonnance d'expulsion à son égard, entraver de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage.
6. L'article 23 de la Loi interdit au locateur de harceler, de gêner, de contraindre, de menacer ou d'importuner le locataire.
7. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés du locataire, je suis convaincu que le locateur a enfreint les articles 25, 22 et 23 de la Loi. Je conclus que le locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur est entré illégalement dans le logement locatif lorsqu'il s'est présenté à la propriété le 10 juillet 2024. En outre, je conclus que le locateur a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du locataire et l'a harcelé lorsqu'il est entré dans son logement et que son fils a lancé des débris au locataire, le blessant au visage et brisant ses lunettes. Le locateur n'était pas présent à l'audience pour répondre à la requête du locataire, et je ne vois aucune raison de douter de la véracité du témoignage du locataire.

Mesures de redressement

8. Dans sa requête, le locataire demande à la Commission d'ordonner au locateur de cesser d'entraver sa jouissance raisonnable et de le harceler. Après avoir entendu les observations du locataire concernant les incidents survenus dans le logement locatif, je juge qu'il convient d'accorder cette mesure de redressement. Il sera ordonné au locateur de cesser d'entraver la jouissance raisonnable du locataire et de le harceler.
9. Le locataire demande également 5 000,00 \$ pour ses dépenses liées à la réparation ou au remplacement des biens endommagés, détruits ou jetés par suite des actes du locateur. Ce montant représente les coûts liés aux plants de cannabis, à la cage à chien et aux lunettes du locataire. Celui-ci n'a pas présenté de ventilation claire du montant ni de reçus ou de renseignements suffisants concernant les coûts payés pour remplacer ces articles. Il a présenté un reçu de 249,70 \$ daté du 29 novembre 2021, mais n'a pas fourni de reçu plus récent afin d'établir les coûts qu'il a payés pour remplacer ses lunettes. Toutefois, j'estime que 1 000,00 \$ est le montant approprié à lui accorder pour le remplacement de

ses plants de cannabis, de sa cage à chien et de ses lunettes. Le locateur n'était pas présent pour présenter ses observations sur cette demande de mesure de redressement.

10. Le locataire demande à la Commission d'ordonner une indemnité de 5 000,00 \$ pour la douleur et la souffrance que le locateur lui a causé. Il a fait valoir que l'incident survenu le 10 juillet 2024 était stressant et qu'il a subi des voies de fait ayant causé une blessure dont il a dû se remettre. En outre, il a dû remplacer ses lunettes. En me fondant sur ses observations et ma connaissance d'affaires similaires, j'estime que 1 500,00 \$ est le montant approprié à lui accorder. J'accepte que l'entrée illégale, les voies de fait et l'enlèvement de ses biens lui ont causé un stress et je juge qu'il convient de lui accorder une indemnité pour ces incidents. Le locateur n'a pas participé à l'audience pour répondre à cette demande de mesure de redressement du locataire.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Au total, le locateur doit verser au locataire 2 553,00 \$. Ce montant comprend :
 - 1 000,00 \$ pour les coûts raisonnables que le locataire a payés afin de remplacer les biens endommagés ou jetés par suite des actes du locateur;
 - 1 500,00 \$ comme autre mesure de redressement;
 - les droits de dépôt de la requête de 53,00 \$.
2. Le locateur doit verser au locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 13 avril 2026.
3. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible au locataire au plus tard le 13 avril 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 14 avril 2026.
4. Le locateur ne doit pas harceler le locataire.
5. Le locataire a le droit de recouvrer en tout temps la totalité du montant dû ou tout solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

2 avril 2026
Date de l'ordonnance

Nathalia Debski
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.