



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 89
de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N^{os} de dossier : LTB-L-048487-25
LTB-L-072938-25

Dans l'affaire du logement : 115, AVENUE HILLCREST, APP. 2101
MISSISSAUGA (ONTARIO) L5B 3Y9

Entre : Paul Balram Locateur

et

Mahmoud Hannora Locataires
Batoul Mohamad Almohamad

Paul Balram (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance enjoignant à Mahmoud Hannora et Batoul Mohamad Almohamad (« locataires ») de verser au locateur les frais raisonnables que celui-ci a engagés ou engagera pour la réparation ou le remplacement de biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par les locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

Paul Balram (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Mahmoud Hannora et Batoul Mohamad Almohamad (« locataires ») au motif qu'ils n'ont pas payé le loyer exigible.

Paul Balram (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Batoul Almohamad Mohamad et Mahmoud Hannora (« locataires ») au motif que :

- le locateur croit que les locataires ont abandonné le logement locatif.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 4 février 2026.

Seul Paul Balram, locateur, a assisté à l'audience.

À 9 h 30, les locataires n'étaient pas présents en ligne et n'avaient pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience leur ait été dûment signifié par la Commission, et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve fournis par le locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

Requête L2

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locateur a fait la preuve d'une partie des réclamations formulées dans la requête, selon la prépondérance des probabilités.
2. Le 10 mai 2025, le locateur a signifié aux locataires un avis de résiliation de la location N5 (« avis N5 ») indiquant le 30 mai 2025 comme date de résiliation. L'avis N5 alléguait que les locataires avaient entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif par le locateur et avaient, intentionnellement ou par négligence, causé des dommages au logement locatif. Le locateur réclamait un montant total de 4 802,50 \$ des locataires. À l'audience, le locateur a déclaré que les locataires avaient libéré le logement locatif le 31 août 2025 et qu'il ne demandait donc qu'une indemnité pour les dommages faisant l'objet des réclamations.
3. Dans sa requête, le locateur réclamait 4 802,50 \$. Toutefois, à l'audience, le locateur a demandé la modification de sa requête afin d'y ajouter une réclamation supplémentaire d'un montant de 4 919,74 \$, ce qui porte le montant total des réclamations contre les locataires à 9 908,24 \$. Le locateur a mentionné qu'il avait signifié aux locataires la requête modifiée avec les éléments de preuve le 10 janvier 2026, par courriel. Puisque j'ai la conviction que les locataires ont été avisés des sommes supplémentaires réclamées, la demande du locateur de modifier sa requête est accordée.
4. Le locateur a témoigné qu'il a constaté des dommages importants au logement locatif. Les dommages comprennent les suivants, sans s'y limiter : dommages au tiroir supérieur des armoires de cuisine, dommages aux bandes de transition du plancher, dommages au panneau d'armoire de droite sous l'évier de cuisine, reprogrammation et déverrouillage du lave-vaisselle, dommages causés par l'eau à d'autres logements en raison du débordement de la toilette des locataires, élimination des déchets, remplacement de pièces du panier supérieur du lave-vaisselle, dommages au plancher devant la salle de bain, dommages à la peinture des murs de la salle de lavage, dommages au plafond de la cuisine, peinture du mur, dommages au réfrigérateur et aux rails des stores. Le locateur a déposé auprès de la Commission des photos des dommages au logement locatif comme éléments de preuve. En outre, le locateur réclame des frais d'électricité.

Analyse juridique

5. Le paragraphe 89 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») prescrit ce qui suit :

Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le 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 le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause intentionnellement ou par sa

négligence des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble d'habitation pendant que le locataire a la possession du logement locatif.

6. Le libellé du paragraphe 89 (1) signifie qu'un locateur doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, que le locataire, un autre occupant du logement ou un invité a causé intentionnellement ou par négligence des dommages pour chacun des éléments des dommages matériels réclamés. Le libellé de l'article 89 exige que les dommages soient injustifiés. Il est admis que certains dommages peuvent survenir au fil du temps en raison d'une usure normale dans un ensemble d'habitation. Une usure normale ne constitue pas des « dommages injustifiés » (Kamoo v. Brampton Caledon Housing Corp., [2005] O.J. No. 3911). Dans toute requête devant la Commission, la personne qui allègue qu'un incident ou un événement particulier s'est produit a le fardeau de présenter une preuve suffisante pour établir, selon la prépondérance des probabilités, que sa version des faits est vraie. Dans le cas présent, le fardeau revient au locateur.
7. Le locateur a déclaré que les locataires n'ont versé aucune indemnité pour dommages au logement locatif jusqu'à maintenant. Compte tenu des preuves incontestées devant moi, et des photos qui ont été fournies, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que les locataires ont causé des dommages intentionnels au logement locatif. Les locataires n'ont pas participé à l'audience pour présenter des observations relativement aux allégations et je n'ai aucune raison de douter de la véracité du témoignage du locateur.
8. Le locateur réclame un montant total de 9 908,24 \$. Le locateur réclame 530,00 \$ pour les dommages au tiroir supérieur des armoires de cuisine, aux bandes de transition du plancher et à l'évier de cuisine et pour la reprogrammation et le déverrouillage du lave-vaisselle. Le locateur a indiqué qu'il ne disposait pas d'une facture pour ce montant, mais qu'il avait estimé ces coûts en fonction de son expérience avec des sous-traitants. Comme aucune facture n'a été fournie, il m'a été impossible de déterminer si les coûts sont raisonnables. Je ne juge pas que l'explication des coûts donnée par le locateur suffit à prouver, selon la prépondérance des probabilités, qu'il s'agit des coûts de réparation des dommages. Par conséquent, ce montant ne sera pas accordé.
9. Le locateur a présenté une facture d'un montant de 3 638,60 \$ pour les dépenses engagées afin de réparer les dommages causés par l'eau en raison du débordement de la toilette des locataires dans le logement locatif. Après avoir examiné le détail de la facture, je juge qu'il s'agit d'un montant raisonnable, et ce montant sera accordé.
10. Le locateur a présenté une facture d'un montant de 197,75 \$ représentant les dépenses engagées par le locateur pour l'élimination des déchets. Après avoir examiné cette facture, je conclus que celle-ci ne contient pas suffisamment de renseignements et qu'aucun témoignage suffisant n'a été présenté pour me convaincre que cette facture de nettoyage découlait des déchets laissés derrière par les locataires. Par conséquent, ce montant ne sera pas accordé.
11. Le locateur a présenté une facture d'un montant de 36,15 \$ représentant le coût de réparation de la pièce de lave-vaisselle endommagée par les locataires. Après avoir examiné cette facture, je conclus qu'il s'agit d'un montant raisonnable.
12. Le locateur réclame un montant total de 733,90 \$ pour la réparation du plafond de la cuisine. Le locateur a présenté une copie d'un virement Interac qu'il a fait pour payer cette

réparation. Le locateur a déclaré qu'il s'agit du montant des dépenses qu'il a engagées pour cette réparation. Même si aucune facture n'a été présentée, d'après l'examen des photos montrant le plafond et les déclarations du locateur, je juge qu'il s'agit d'un montant raisonnable, et ce montant sera accordé.

13. Le locateur réclame 2 500,00 \$ pour la peinture et le matériel. Le locateur a présenté plusieurs copies de virements Interac faits à l'entrepreneur pour le matériel et les travaux de peinture. Bien que le locateur réclame 2 500,00 \$ pour les travaux de peinture du logement locatif et les matériaux, le locateur n'a pas présenté le détail de ce montant ni précisé quelle portion du logement locatif devait être repeinte afin de permettre à la Commission de déterminer si ce montant est raisonnable. Toutefois, selon les photos et le témoignage du locateur, j'ai la conviction que le locateur a engagé des dépenses pour repeindre certaines parties du logement locatif que les locataires avaient endommagées. À la lumière des cas semblables dont j'ai été saisi, je juge qu'un montant de 500,00 \$ est raisonnable et approprié, et ce montant sera accordé au locateur.
14. Le locateur réclame 617,87 \$ pour les frais de services d'utilité publique que les locataires n'ont pas payés dans le cadre de leur convention de location. Le locateur a présenté des factures totalisant 617,87 \$ et, après l'examen de celles-ci, je juge approprié d'accorder ce montant.
15. Le locateur réclame 838,48 \$ pour le coût d'un réfrigérateur. Le locateur a déclaré qu'il ne savait pas ce que les locataires avaient conservé dans le réfrigérateur, mais qu'il a été incapable de faire disparaître les odeurs à l'intérieur de celui-ci et avait dû le remplacer. Le locateur a indiqué qu'il avait acheté un réfrigérateur identique à celui dont il a dû se débarrasser. Après avoir examiné la facture et en tenant compte des déclarations du locateur, je juge approprié d'accorder ce montant.
16. Le locateur réclame 229,49 \$ pour les rails de stores. Le locateur a présenté une facture pour justifier ce montant. D'après l'élément de preuve incontesté du locateur, je conclus que ce montant est raisonnable et il sera accordé.

Requête L1

17. Le locateur a remis aux locataires un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Les locataires n'ont pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
18. Les locataires étaient en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.
19. Les locataires ont libéré le logement locatif le 31 août 2025. L'arriéré de loyer a été calculé jusqu'à la date à laquelle les locataires ont libéré le logement.
20. Le loyer légal est de 2 419,00 \$, exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
21. Les locataires n'ont fait aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
22. L'arriéré de loyer exigible au 31 août 2025 s'élève à 10 289,36 \$.

23. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
24. Les locataires ont versé au locateur une avance de loyer de 2 360,00 \$, somme que le locateur détient toujours. Le dépôt est appliqué à l'arriéré de loyer puisque la location est résiliée.
25. Les locataires ont droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 1^{er} juillet 2023 au 31 août 2025, qui s'élèvent à 128,02 \$.

Requête L2 – LTB-L-072938-25

26. À l'audience, le locateur a demandé que sa requête soit retirée, ce à quoi j'ai consenti.
27. La requête ayant été retirée, le dossier ouvert par la Commission est fermé.

La Commission ordonne ce qui suit :

Requête L2

1. Les locataires doivent verser au locateur 6 792,24 \$, soit les coûts raisonnables de réparation ou de remplacement des biens ayant subi des dommages injustifiés.
2. Les locataires doivent également payer au locateur les droits de présentation de la requête, soit 186,00 \$.
3. Le montant total que les locataires doivent verser au locateur est de 6 978,24\$
4. Si les locataires omettent de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 13 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 14 avril 2026.

Requête L1

5. La convention de location conclue entre le locateur et les locataires est résiliée au 31 août 2025, date à laquelle les locataires ont libéré le logement locatif.
6. Les locataires doivent verser 7 987,34 \$ au locateur. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date où les locataires ont libéré le logement locatif et les droits de présentation de la requête. Le montant de l'avance de loyer et des intérêts sur cette avance sont déduits du montant que doivent payer les locataires. Voir le sommaire des calculs à l'annexe 1.
7. Si les locataires omettent de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 13 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 14 avril 2026.

Requête L2 – LTB-L-072938-25

8. La requête ayant été retirée, le dossier ouvert par la Commission est fermé.

Le 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

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

Annexe1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent verser puisque la location est résiliée

Loyer exigible à la date de libération du logement	10 289,36 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 2 360,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer	- 128,02 \$
Montant total à verser au locateur	7 987,34 \$

