



**Ordonnance rendue aux termes des articles 30 et 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier: LTB-T-051380-24

Dans l'affaire du logement : 325 Rue Besserer, App. 506
Ottawa (Ontario) K1N 6B4

Entre : Rafaël-Martial Côté Locataire

et

Rentals-Ottawa Locateur

Rafaël-Martial Côté (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Rentals-Ottawa (« locateur ») :

- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par le locataire ou un membre de son ménage (requête T2)¹;
- a manqué à ses obligations en matière d'entretien aux termes de 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'habitation².

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 9 février 2026.

Le locataire et le représentant juridique du locateur, Julian Castillo Nunez, ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Tel qu'expliqué ci-dessous, le locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. En conséquence, le locateur doit payer au locataire la somme de 734,01 \$ au plus tard le 24 avril 2026.

Requête T6

a) **Éléments de preuve du locataire**

2. Le locataire a déclaré avoir emménagé dans le logement locatif en octobre 2006 et l'avoir quitté le 31 octobre 2025.

¹ Article 31 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² Article 30 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

3. Le locataire a indiqué que l'ensemble d'habitation compte sept étages et que le logement locatif est un studio doté d'une salle de bains. Son loyer mensuel était de 838 \$ jusqu'au 31 décembre 2023, avant de passer à 858,95 \$ le 1^{er} janvier 2024.
4. Le locataire a affirmé que le 11 juillet 2023, il y a eu dans sa salle de bains une fuite d'eau provenant du logement du dessus (logement n° 606). Il en a informé le locateur le même jour.
5. Le locataire a indiqué que la fuite d'eau avait endommagé le plafond de la salle de bains et qu'une partie de la cloison sèche s'était effritée et était tombée sur le sol, tel qu'il appert de la copie des photos du plafond prises par le locataire le 11 juillet 2023 (DOC-3632932, pages 2 et 3 de 50; pièce 1, *en liasse*).
6. Le locataire a déclaré que la fuite avait continué et que les dommages au plafond avaient empiré et que d'autres morceaux du plafond étaient tombés, tel qu'il appert de la copie des photos prises par le locataire le 18 août 2023 (DOC-3632932, pages 8 et 9 de 50; pièce 2, *en liasse*). Le locataire a pu continuer d'utiliser la salle de bains entre le 11 juillet 2023 et le 18 août 2023, mais a dû utiliser la toilette du logement d'un voisin après cela.
7. Le locataire a indiqué avoir contacté le locateur les 20 août 2023 et 27 août 2023 pour faire le suivi concernant la fuite et les dommages au plafond persistants, tel qu'il appert de la copie des courriels envoyés par le locataire au locateur le 20 août 2023, à 11 h 19, et de la lettre envoyée par le locataire au locateur le 27 août 2023 (DOC-3632932, pages 12 à 14, et page 18 de 50; pièce 3, *en liasse*).
8. Le locataire a également indiqué qu'en raison de l'inaction du locateur, il avait déposé le 27 août 2023 une plainte auprès des services des normes foncières et des règlements municipaux de la Ville d'Ottawa, tel qu'il appert de la copie de la demande de service n° 202300823100 (DOC-3632932, pages 19 à 22 de 50; pièce 4).
9. Le locataire a affirmé que le locateur avait envoyé un menuisier examiner l'état de la salle de bains le 23 septembre 2023. À cette date, des parties du plafond étaient complètement tombées, des tuyaux étaient à découvert, et de l'eau sale s'était accumulée dans le lavabo, tel qu'il appert des photos prises par le locataire le 23 septembre 2023 (DOC-3632932, pages 31 à 33 de 50; pièce 5, *en liasse*).
10. Le locataire a indiqué que la fuite d'eau provenant du logement n° 606 avait été réparée le 25 septembre 2023 par un plombier.
11. Le locataire a déclaré ne pas avoir pu utiliser la toilette et le lavabo de la salle de bains du 25 septembre 2023 au 5 décembre 2023, car le locateur n'avait pas nettoyé la salle de bains ni commencé les travaux pour couvrir, réparer et peindre le plafond.
12. Le locataire a affirmé que par suite d'une inspection effectuée par les services des règlements municipaux de la Ville le 5 décembre 2023, le locateur avait fait revenir dans le logement locatif le 13 décembre 2023 un menuisier pour réparer et remplacer la cloison sèche. Les travaux de réparation du plafond ont pris fin le 7 février 2024, tel qu'il appert des photos de la salle de bains prises par le locataire le 7 février 2024 (DOC-3632932, pages 48 à 50 de 50; pièce 6, *en liasse*).

13. Le locataire a déclaré qu'il ne croyait pas que c'était sa responsabilité de nettoyer la salle de bains. Ainsi, même si la fuite avait été réparée le 25 septembre 2023 et que l'espace était fonctionnel, il a continué d'utiliser la salle de bains de son voisin jusqu'au 7 février 2024.
14. Le locataire a précisé avoir pu utiliser le reste du logement locatif, comme l'espace de vie et la cuisine, tout au cours de la période allant du 11 juillet 2023 au 7 février 2024.
15. Le locataire affirme que le locateur n'a pas répondu de façon raisonnable à ses motifs de préoccupation visant l'entretien. Il a donc demandé à la Commission de lui accorder une diminution de loyer de 1263,21 \$ pour la période de location allant du 11 juillet 2023 au 7 février 2024, tel qu'il appert de la copie du tableau résumant les mesures de redressement demandées (DOC-6682011, page 85 de 111; pièce 7). Il n'a pas été en mesure d'expliquer le raisonnement derrière ce calcul.
16. Le locataire a également demandé que le locateur lui verse 155 \$ pour ce qu'il estime qu'il devra engager pour réparer ou remplacer les biens suivants qui, selon le locataire, ont été endommagés ou jetés parce que le locateur n'a pas réparé ni gardé en bon état le logement locatif, tel qu'il appert des captures d'écran des recherches menées en ligne par le locataire pour établir les frais de remplacement (pièce 7 et DOC-6682011, page 95 de 111; pièce 8, *en liasse*) :
 - 40 \$ pour remplacer une vadrouille qui a dû être utilisée au-delà de sa durée de vie;
 - 12 \$ pour remplacer la tête d'une vadrouille;
 - 30 \$ pour remplacer un seau utilisé pour recueillir l'eau qui fuyait, seau que le locateur a jeté;
 - 23 \$ pour remplacer un rideau de douche sali par la fuite d'eau;
 - 27 \$ pour remplacer la tringle et les crochets du rideau de douche que le locateur a jetés pendant les travaux de réparation;
 - 23 \$ pour remplacer le siège de toilette appartenant au locataire, car le siège fourni par le locateur était de moindre valeur.
17. Lors du contre-interrogatoire, le locataire a affirmé ne pas avoir pu utiliser le lavabo et la toilette dans la salle de bains en raison du manque de propreté global de l'espace causé par la fuite d'eau et les travaux effectués par le locateur.
18. Lors du contre-interrogatoire, le locataire a réitéré qu'il ne devrait pas avoir la responsabilité de nettoyer l'espace après les travaux de réparation effectués par le locateur.
19. Lors du contre-interrogatoire, le locataire a convenu que la fuite d'eau avait cessé le 25 septembre 2023.
20. Lors du contre-interrogatoire, le locataire a reconnu que la baignoire, le lavabo et la toilette n'étaient pas défectueux, mais plutôt sales après la fin des travaux, tel qu'il appert de la copie de la photo de la salle de bains prise par le locataire le 15 décembre 2023 (DOC-6682011, page 73 de 111; pièce 9).

21. Lors du contre-interrogatoire, le locataire a indiqué ne pas se souvenir des dates où il aurait contacté le locateur pour demander que les travaux de réparation de la cloison sèche soient terminés après que la fuite avait été réparée en septembre 2023.

b) Éléments de preuve du locateur

22. Le représentant juridique du locateur a indiqué que sa témoin proposée, Tiffany Regado, ne pouvait plus assister à l'instance. Il n'a pas demandé l'ajournement de l'audience ni voulu présenter de preuves pour le compte du locateur.

23. Plutôt, le représentant juridique du locateur a indiqué qu'il voulait simplement formuler des observations.

c) Analyse

24. Le paragraphe 20 (1) de la Loi prévoit ce qui suit :

20 (1) 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.

25. Pour être plus précis, dans la décision *Onyskiw v. CJM Property Management Ltd.* 2016 ONCA 477, la Cour d'appel de l'Ontario a rejeté l'assertion selon laquelle un locateur manque automatiquement à son obligation de maintenir en bon état le logement, aux termes du paragraphe 20 (1), dès qu'une interruption de service se produit ou que le logement nécessite des réparations. La Cour a conclu que le caractère raisonnable de la réponse et de la conduite du locateur concernant les problèmes d'entretien est un facteur dont il faut tenir compte pour décider s'il existe un manquement ou déterminer la mesure de redressement à accorder au locataire³.

26. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a manqué à ses obligations aux termes du paragraphe 20 (1) de la Loi en ne gardant pas en bon état le logement locatif et en ne se conformant pas aux normes de salubrité et de sécurité et aux normes relatives à l'habitation.

27. Le témoignage du locataire a été cohérent, crédible et corroboré par des preuves documentaires contemporaines au moment des faits. J'accepte donc que même s'il a été informé le 11 juillet 2023 d'une fuite d'eau provenant du logement situé au-dessus du logement locatif, le locateur, en dépit des suivis faits par le locataire (pièce 3), n'ait pas pris de mesures pour régler la fuite persistante avant le 25 septembre 2023, et ne l'ait fait que par suite de l'intervention des services des bâtiments et des règlements municipaux (pièce 4). Ce long délai de 76 jours a entraîné l'aggravation des dommages au plafond et a grandement limité l'usage de la salle de bains à ses fins habituelles (pièces 1, 2 et 5). Je ne suis pas d'accord avec les observations du locateur voulant que le délai avant la réparation

³ Ligne directrice 5 : Manquement aux obligations d'entretien.

de la fuite ait été raisonnable. Le locateur n'a présenté aucune preuve montrant les mesures concrètes prises pour régler le problème entre le 11 juillet 2023 et le 25 septembre 2023.

28. Dans les circonstances, je conclus que le locataire a droit à une diminution de loyer de 418,76 \$, soit une diminution de 20 %, du 11 juillet 2023 au 25 septembre 2023.
29. Le locateur soutient que le locataire est responsable du bon état de propreté du logement locatif⁴, mais le locataire n'était pas responsable du manque de propreté résultant de la fuite d'eau et des dommages au plafond. Je suis d'accord avec le locataire pour dire que le locateur aurait dû prendre des mesures raisonnables pour nettoyer l'espace une fois que la fuite avait été réparée le 25 septembre 2023.
30. Cela dit, le locataire était tenu d'atténuer son propre préjudice⁵. Selon ce qu'il a lui-même indiqué, même si les travaux de réparation du plafond n'ont été terminés que le 7 février 2024, la salle de bains – en totalité – a été fonctionnelle à partir du 25 septembre 2023. Ainsi, si le locataire avait pris des mesures pour la nettoyer, il aurait pu l'utiliser à ses fins habituelles, plutôt que d'avoir à utiliser la salle de bains d'un voisin. Dans ces circonstances, je conclus que le locataire n'a droit qu'à une diminution de loyer additionnelle de 258,25 \$, soit une diminution de 7 %, du 26 septembre 2023 au 7 février 2024.
31. Je ne suis pas convaincu que le locataire a engagé ou engagera des frais de 52 \$ pour remplacer une vadrouille ou une tête de vadrouille. En effet, le locataire a répété tout au cours de l'audience qu'il ne lui incombait pas de nettoyer la salle de bains par suite de la fuite et des dommages au plafond, et qu'en raison de son refus de la nettoyer, il n'avait pas utilisé la salle de bains avant le 7 février 2024. J'estime donc qu'il n'est pas crédible que les frais de remplacement d'une vadrouille et d'une tête de vadrouille soient liés au fait que le locateur n'a pas gardé le logement locatif en bon état.
32. Le locataire est tenu d'atténuer ses pertes⁶. Il n'a fourni aucune explication raisonnable établissant pourquoi le rideau de douche ne pouvait être nettoyé au lieu de devoir être remplacé. Je ne suis donc pas convaincu que le locataire a dû engager des frais de 23 \$ pour réparer ou remplacer le rideau de douche.
33. Le locataire a indiqué que le locateur avait remplacé le siège de toilette. Bien que je puisse comprendre que le locataire ait pu avoir un certain attachement pour le siège qu'il utilisait avant la fuite d'eau, il n'a fourni aucune évaluation du siège fourni par le locateur une fois les travaux terminés. Je ne suis donc pas convaincu que le locataire a dû engager des frais de 23 \$ pour réparer ou remplacer le siège de toilette.
34. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu que le locateur a jeté le seau, la tringle et les crochets du rideau de douche appartenant au locataire pendant les travaux et que le locataire a engagé ou engagera des frais de 57 \$ pour remplacer ces articles (pièce 8). Le locateur doit donc verser au locataire la somme de 57 \$.

⁴ Article 33 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁵ Article 16 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁶ Article 16 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Requête T2

35. Lors de l'audience, le locataire a demandé de modifier sa requête afin de retirer sa requête T2, car il demandait seulement à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur a manqué à ses obligations en matière d'entretien aux termes de la Loi ou ne s'est pas conformé aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.
36. Le locateur n'était pas opposé à la demande du locataire.
37. En conséquence, conformément au paragraphe 200 (1) de la Loi et de la règle 15 des Règles de procédure de la Commission, j'ai accordé la demande de modification. La requête T2 est donc rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Par suite de la requête T6, le locateur doit verser au locataire la somme de 734,01 \$, soit :
 - 677,01 \$ à titre de diminution de loyer;
 - 57 \$ pour les frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera pour des biens qui ont été jetés par suite des actions du locateur.
2. Le locateur doit payer au locataire, au plus tard le 24 avril 2026, la totalité de la somme due conformément au paragraphe 1 de la présente ordonnance.
3. Si le locateur ne paie pas au locataire la totalité de la somme due au plus tard le 24 avril 2026, il devra des intérêts à partir du 25 avril 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
4. La requête T2 est rejetée pour cause de retrait.

Le 13 avril 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
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.