



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : BOPDA JOGUEM c. MENARD, 2026 ONLTB 27662

Date : Le 14 avril 2026

N° de dossier : LTB-L-074941-25

Dans l'affaire du logement : 307, 1^{re} RUE OUEST, APP. C
CORNWALL (ONTARIO) K6J 1C6

Entre : BOPDA JOGUEM Locataire

et

CHANTAL MENARD Locatrice

BOPDA JOGUEM (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que CHANTAL MENARD (« locatrice ») :

- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par la locataire ou par les membres de son ménage.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 31 mars 2026.

La locatrice et la locataire ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Question préliminaire

Acceptation de la demande de modification

1. La locataire a voulu modifier sa requête en changeant le motif de dépôt. Elle avait coché la case disant que la locatrice avait entravé l'obtention de services essentiels, mais c'était faux, et elle a signalé qu'elle avait voulu cocher la case disant que la locatrice avait entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation. Elle a précisé que les renseignements détaillés contenus dans la requête demeuraient les mêmes. La locatrice ne s'est pas opposée à la demande de modification, puisqu'elle ne lui causait pas préjudice, et la demande de modification a été accordée.

2. Comme il est expliqué ci-dessous, la locataire a prouvé une partie des allégations contenues dans sa requête, selon la prépondérance des probabilités. Par conséquent, la locatrice doit verser à la locataire 93,00 \$ pour le remplacement d'un câble de sécurité et les droits de présentation de la requête.

Requête T2 – Entrave importante

3. La locataire a déclaré que, le 21 juillet 2025, la locatrice s'était rendue au logement locatif et avait coupé le câble de sécurité des vélos de son fils et était partie avec les vélos, qu'elle avait cependant retournés peu après.
4. La locatrice n'a pas nié les faits allégués par la locataire. Elle a néanmoins fait valoir qu'elle s'était rendue au logement locatif pendant qu'elle effectuait des travaux d'entretien de la cour. La locatrice était allée au logement locatif au printemps et avait remarqué deux vélos qui semblaient abandonnés et étaient attachés à un poteau avec un câble de sécurité sur la propriété. Elle a ajouté que les vélos avaient des pneus crevés, qu'ils étaient rouillés et qu'ils ne lui semblaient pas utilisables. Lorsqu'elle est retournée en juillet, la locatrice a aperçu les deux mêmes vélos, qui ne semblaient pas avoir bougé et a cru qu'ils avaient été abandonnés par un ancien locataire. Pour cette raison, la locatrice avait coupé le câble de sécurité à l'aide d'un outil de jardinage, avait pris les vélos et les avait emportés. Elle ne conteste pas le fait qu'elle n'a posé aucune question à la locataire au sujet des vélos.
5. Lorsqu'elle a constaté que les vélos étaient disparus, la locataire a appelé la locatrice pour demander si elle savait où étaient passés les vélos de son fils. La locatrice lui a répondu qu'elle avait cru les vélos abandonnés et que c'est pourquoi elle les avait pris. La locatrice a alors retourné les vélos à la locataire le jour même. La locataire a demandé à la locatrice de fournir un nouveau câble de sécurité, mais celle-ci a refusé, car elle doutait que les vélos appartenaient vraiment au fils de la locataire, étant donné qu'ils semblaient abandonnés et non utilisables.
6. La locataire a indiqué qu'elle n'avait pas attaché les vélos avec un nouveau câble de sécurité, car elle n'avait pas les moyens d'en acheter un. Environ trois semaines après l'incident, l'un des vélos a été volé dans l'ensemble d'habitation. La locataire considère que la locatrice devrait être tenue responsable de cette perte et acheter un nouveau vélo à son fils puisque c'est elle qui a coupé le câble de sécurité et a refusé d'en fournir un nouveau.

Analyse

7. J'estime que les deux vélos en question appartenaient bien au fils de la locataire, puisque la locataire a téléphoné à la locatrice pour lui demander si elle savait où ils étaient passés dès qu'elle a constaté qu'ils avaient disparu le jour même. La locatrice a reconnu avoir coupé le câble de sécurité attachant les vélos sans avoir posé de questions à la locataire et, pour cette raison, je considère que la locatrice a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par la locataire et son fils.
8. Par conséquent, la locataire doit acheter un nouveau câble de sécurité. Elle a déclaré que le câble lui coûtera 45,00 \$, puisqu'il lui en faut un long avec un verrou pour les deux

vélos. La locatrice a indiqué qu'à son avis, le montant de 45,00 \$ réclamé pour un câble de sécurité était excessif. Selon elle, l'ancien câble était moins coûteux, car il a été facile pour elle de le couper. En l'absence de preuve documentaire, je préfère me baser sur le prix indiqué par la locataire. J'estime raisonnable, dans les circonstances, le montant réclamé par la locataire pour le câble de sécurité pour vélos qu'elle paiera, et je considère qu'il doit être ordonné à la locatrice de payer à la locataire 45,00 \$ pour le nouveau câble de sécurité.

9. La locataire réclame aussi le paiement par la locatrice d'un montant de 205,00 \$ pour remplacer le vélo volé, puisqu'elle considère que c'est la faute de la locatrice si le vélo n'était pas verrouillé. Je ne suis pas d'accord. Le vélo a été volé à cause de la négligence du fils de la locataire, qui a laissé le vélo sans surveillance dans l'ensemble d'habitation sans l'avoir verrouillé. La locataire a déclaré qu'elle n'avait pas les moyens d'acheter un nouveau câble de 45,00 \$ pour le vélo. Aucune autre méthode n'a par contre été envisagée pour garder le vélo en lieu sûr. Par exemple, le vélo aurait pu être rangé à l'intérieur du logement locatif. Il n'y a pas non plus d'éléments de preuve à l'appui de la valeur estimative de 205,00 \$ du vélo ayant été volé. Comme l'a fait remarquer la locatrice, le vélo avait été laissé à l'extérieur pendant des mois au point qu'ayant observé sa présence à deux occasions, elle avait l'impression qu'il était abandonné. Par conséquent, le remplacement du vélo par la locatrice réclamé par la locataire pour son fils n'est pas accordé.
10. La locatrice a payé 48,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
11. La présente ordonnance contient tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera communiqué.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La locatrice doit verser au total 93,00 \$ à la locataire. Cette somme comprend :
 - 45,00 \$ pour le prix raisonnable que paiera la locataire pour remplacer un bien endommagé à cause des agissements de la locatrice;
 - 48,00 \$ en droits de présentation de la requête.
2. La locatrice doit verser le montant intégral à la locataire d'ici le 25 avril 2026.
3. Si la locatrice omet de verser à la locataire le montant intégral exigible au plus tard le 25 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 26 avril 2026.
4. Si la locatrice omet de verser à la locataire le montant intégral exigible au plus tard le 26 avril 2026, la locataire pourra recouvrer le montant qui lui est dû en déduisant 93,00 \$ du loyer exigible le 1^{er} mai 2026.
5. La locataire a le droit de percevoir en tout temps le montant intégral payable ou tout solde conformément à la présente ordonnance.

Le 14 avril 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

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.