



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

Dossier n° : LTB-T-052410-25

Dans l'affaire du 201, 40, avenue Sunrise
logement : Toronto ON M4A 2R4

Entre : Pierre Luc Therrien Locataire

et

Marin Trendafilov Locateur

Pierre Luc Therrien (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Marin Trendafilov (« 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;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire.

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

Le locateur, Marin Trendafilov, son interprète et le locataire, Pierre Luc Therrien, ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, le locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, certaines des allégations faites dans la requête.
2. Le locataire a affirmé que le ou vers le 25 juin 2025, le gestionnaire d'immeuble avait commencé des travaux de construction extrêmement bruyants qui ont causé une perturbation importante. Le bruit était très fort et perturbateur et a provoqué d'intenses vibrations dans les murs du logement locatif. Le locataire a présenté en preuve à la Commission des photographies des ouvriers. Il a également présenté en preuve à la Commission des vidéos relativement au bruit. Dans les vidéos, on peut voir le chien du locataire trembler. Le locataire a déclaré que c'était parce que son chien était terrifié par le bruit fort. En raison des travaux de construction, le travail du locataire a été perturbé, son chien a été torturé par le bruit, et le locataire a vécu dans la crainte, car on l'a informé que cela pourrait se produire à nouveau. Le bruit a duré environ trois jours, et le locateur n'a rien fait pour le faire cesser. Le locataire a été forcé de quitter son logement pendant

plusieurs heures avec son chien, car il ne pouvait rester dans le logement locatif en raison de la perturbation et de son chien apeuré par les travaux de construction.

3. Le locataire a transmis une lettre au gestionnaire d'immeuble et au locateur pour les informer que le bruit était très perturbant. Une copie de la lettre datée du 25 juin 2026 a été présentée en preuve à la Commission. Le locataire a affirmé que malgré cette lettre, le bruit n'avait pas cessé. Le locataire a écrit une autre lettre au locateur et au gestionnaire d'immeuble le 26 juin 2026 concernant le bruit.
4. Avant cet incident, le ou vers le 1^{er} avril 2025, le locateur avait signifié au locataire un avis N12. Le locataire a indiqué avoir pris au sérieux le problème du bruit des travaux de construction, car il croyait que le locateur voulait le harceler et l'intimider.
5. Le locateur a déclaré ne pas avoir été au courant des travaux de construction. Le gestionnaire d'immeuble ne l'avait pas informé que les travaux de construction allaient entraîner un bruit important. Lorsqu'il a reçu les plaintes du locataire, il a envoyé un courriel au gestionnaire d'immeuble à ce sujet. Le gestionnaire d'immeuble a répondu ne pas avoir averti les locataires des travaux de construction, car ceux-ci étaient autorisés en vertu d'un règlement municipal de la ville de Toronto. Une copie du courriel daté du 11 août 2025 a été présentée en preuve à la Commission. Le locateur n'a pas contacté le locataire pendant cette période. Le locateur conteste les affirmations du locataire selon lesquelles les travaux de construction ont duré trois jours, car il croit qu'ils n'ont duré qu'un jour et demi.
6. Le locateur a affirmé qu'il n'a pas harcelé le locataire et que les travaux n'avaient rien à voir avec l'avis N12 qui avait été signifié. Il ne savait pas que des travaux de construction avaient lieu.
7. Lors du contre-interrogatoire, le locateur a indiqué qu'il n'avait pas contacté immédiatement le gestionnaire d'immeuble parce qu'il n'avait pas vu la lettre au moment où elle avait été envoyée. Il a ajouté que lorsqu'il a parlé au gestionnaire d'immeuble, ce dernier l'a informé qu'aucun avis n'était requis en vertu des règlements municipaux.

Analyse juridique

8. L'article 22 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) prévoit qu'un 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.
9. Dans l'affaire en l'espèce, les travaux de rénovation, de réparation et de construction effectués par le locateur relèvent de l'article 8 du Règl. de l'Ont. 516/06 pris en application de la Loi. Au paragraphe 8 (1), les travaux sont définis ainsi : « S'entend des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration des immobilisations effectués dans un logement locatif ou un ensemble d'habitation ». Cet article du règlement s'applique lorsque la Commission détermine une question visée par les paragraphes 29 (1) et 31 (1) de la Loi.

10. Le paragraphe 8 (3) du Règl. de l'Ont. 516/06 indique comment la Commission doit trancher les requêtes de locataires alléguant une entrave importante à leur jouissance raisonnable des lieux. Ce paragraphe prévoit que la Commission « ne doit déterminer que l'entrave était importante que si l'exécution des travaux constituait une entrave déraisonnable, dans les circonstances, à l'utilisation et à la jouissance du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par le locataire ou l'ancien locataire ou par un membre de son ménage. »
11. En général, l'article 8 du Règl. de l'Ont. 516/06 exige d'un locataire qu'il satisfasse à une norme plus élevée pour prouver, selon la prépondérance des probabilités, que sa jouissance raisonnable des lieux a été entravée de façon importante parce que le locateur, son concierge ou son représentant a effectué des travaux de construction. Essentiellement, cet article a pour effet de limiter la capacité d'un locataire d'obtenir une ordonnance de diminution de loyer lorsqu'un locateur procède à des travaux ou à des réparations. Il découle de l'intérêt public à encourager les locateurs à effectuer les travaux nécessaires. En vertu de l'article 8 du Règlement, le locataire doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, que l'entrave était « déraisonnable, dans les circonstances ». De plus, même si la Commission conclut que l'entrave était déraisonnable dans les circonstances, la requête du locataire sera rejetée si le locateur peut établir qu'il a répondu aux critères fixés au paragraphe 8 (4).
12. Pour satisfaire à la norme de l'article 8 du Règl. de l'Ont. 516/06, le locataire doit établir que l'entrave était aussi « déraisonnable, dans les circonstances ». Il est incontesté qu'il y a eu dans l'immeuble des travaux de rénovation correspondant à la définition de « travaux » figurant dans le Règl. de l'Ont. 516/06. Après avoir entendu les observations des parties et regardé les vidéos présentées par le locataire, je conclus que le locataire a prouvé que les travaux effectués par le locateur, son concierge ou son représentant ont entravé de façon importante la jouissance raisonnable des lieux par le locataire. J'ai bien entendu les observations du locateur voulant qu'il n'ait pas été au courant du bruit, mais cela ne le décharge pas de ses obligations.
13. L'alinéa 8 (3) a) indique expressément à la Commission de tenir compte de l'effet des travaux sur le locataire individuel concerné. À cet égard, on peut examiner si l'effet était disproportionné ou particulièrement grave compte tenu des travaux effectués et de la situation particulière du locataire. J'ai conclu que les travaux ont indubitablement perturbé le locataire et l'ont empêché de faire son travail pendant qu'il y a eu un bruit très fort. Je suis convaincue que le locataire a prouvé que ce bruit a duré trois jours. J'ai entendu le témoignage du locateur selon lequel il croyait que la durée n'avait été que d'un jour et demi, mais je ne suis pas convaincue que le locateur a fourni suffisamment de preuves pour me persuader que cela a été le cas et pour contredire le témoignage du locataire. Le locateur n'est pas allé dans le logement locatif et n'a pas non plus contacté le locataire durant cette période. Je préfère donc les preuves du locataire indiquant que le bruit a duré trois jours.
14. En conséquence, je conclus que les preuves fournies par le locataire prouvent, selon la prépondérance des probabilités, que l'entrave a été déraisonnable dans les circonstances, ce qui satisfait à la norme prévue au paragraphe 8 (3) du Règl. de l'Ont. 516/06. Le paragraphe 8 (4) de ce règlement prévoit que si la Commission conclut que le locateur, son représentant ou son concierge a entravé de façon importante la jouissance

raisonnable d'un logement locatif ou d'un ensemble d'habitation aux fins habituelles par un locataire ou un ancien locataire, ou un membre de son ménage, en y effectuant des travaux, elle ne doit pas ordonner une diminution de loyer si toutes les conditions énumérées sont remplies. Étant donné que le locateur n'a pas avisé le locataire, j'estime qu'il convient d'accorder au locataire une mesure de redressement pour l'entrave importante.

15. L'article 23 de la Loi prévoit que le locateur ne doit pas harceler, gêner, contraindre, menacer ni importuner le locataire.
16. Après avoir entendu les observations des parties, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a harcelé le locataire. J'ai entendu les observations du locataire selon lesquelles le bruit est survenu après la remise de l'avis N12, mais je conclus que le locataire n'a pas fourni de preuves suffisantes établissant que les travaux de construction constituaient du harcèlement ou des représailles parce qu'il n'avait pas déménagé par suite de l'avis N12 ou étaient liés à l'avis N12. L'allégation de harcèlement faite par le locataire à l'encontre du locateur est rejetée, car le locataire ne s'est pas acquitté du fardeau de la preuve à cet égard.

Mesures de redressement

17. Le locataire demande une diminution de loyer de 1500 \$ en raison de l'intensité du bruit. Le locataire a indiqué qu'il demande cette somme parce qu'il n'a pas pu jouir de son logement locatif pendant trois jours et que le locateur ne l'a pas avisé des travaux de construction avant qu'ils ne commencent. En raison du bruit important, il n'a pas pu rester dans le logement locatif au cours de la journée, car les travaux de construction avaient lieu directement au-dessous de son logement locatif. Le locataire a affirmé qu'il n'a pu travailler à domicile pendant ces journées. De plus, il se remet d'un cancer, et le bruit a perturbé son bien-être. Le locateur compatit avec le locataire au cours de cette période, mais il n'avait pas été mis au courant du problème par le gestionnaire de l'immeuble.
18. Une diminution de loyer est un recours contractuel fondé sur le principe voulant que si un locataire paie 100 % du loyer, il doit recevoir 100 % de ce pour quoi il paie, et si ce n'est pas le cas, il a droit à une diminution égale à la différence de valeur. En l'espèce, j'estime qu'une diminution de 1500 \$ ne convient pas, car le locataire a eu accès à son logement, mis à part le bruit qui l'a perturbé pendant la journée. Comme il a été précisé plus haut, j'estime qu'il convient d'accorder au locataire une diminution de loyer pour l'entrave qu'il a subie en raison du bruit des travaux de construction causé par le locateur, son concierge ou son représentant. En me fondant sur ma connaissance de cas semblables, je conclus qu'une diminution de loyer de 25 % convient dans les circonstances, soit au total 72,33 \$: 2 445,43 \$ (25 % de l'indemnité journalière de 80,39 \$ = 24,11 \$ x 3 jours = 72,33 \$).

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le total de la somme que le locateur doit payer au locataire est de 108,27 \$, soit :
 - 72,33 \$ à titre de diminution de loyer;
 - 48 \$ pour les droits de présentation de la requête.

2. Le locateur doit payer au locataire la totalité de la somme due au plus tard le 5 mai 2026.
3. Si le locateur ne paie pas au locataire la totalité de la somme due au plus tard le 5 mai 2026, il devra des intérêts à partir du 6 mai 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
4. Le locataire a le droit de percevoir n'importe quand la somme intégrale due ou le solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

15 avril 2026
Date de l'ordonnance

Nathalia Debski
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

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