



Ordonnance rendue aux termes de l'article 30 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Référence : Sebtaoui c. Mohammadi, 2026 ONLTB 30640

Date : Le 23 avril 2026

N° de dossier : LTB-T-085891-25

Dans l'affaire du logement : 222, rue Elm, app. 319
Toronto (Ontario) M5T 1K5

Entre : Younes Sebtaoui Locataire

et

Marjan Mohammadi Locatrice

Younes Sebtaoui (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Marjan Mohammadi (« locatrice ») ne s'est pas acquittée de ses obligations d'entretien prescrites par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») ou ne s'est pas conformée aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 13 avril 2026.

La locatrice ainsi que le locataire ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locataire n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations formulées dans la requête. La requête est donc rejetée.
2. Le locataire a affirmé que la locatrice avait enfreint le paragraphe 20 (1) de la Loi, étant donné qu'une infestation de punaises de lit était survenue. Le locataire estime que la locatrice n'a rien fait pour régler le problème et qu'il a quitté son logement locatif pour cette raison. Le locataire réclame une diminution de loyer de 100 %, soit 1 190,00 \$ pour le mois d'octobre 2025.
3. Le locataire a emménagé le 1^{er} mai 2025 et a conclu une convention de location d'un an avec la locatrice. Le 5 septembre 2025, le locataire a découvert des punaises de lit. Il a indiqué que la locatrice avait réagi immédiatement en se rendant au logement locatif le lendemain pour apporter au locataire une poudre insecticide. Un exterminateur s'est aussi rendu au logement locatif le 22 septembre 2025 pour un traitement contre les punaises de lit.

4. Le locataire a déclaré que, le 6 septembre 2025, il avait avisé la locatrice qu'il libérerait le logement locatif pour le 1^{er} octobre 2025 à cause de l'infestation de punaises de lit. Celle-ci n'a pas consenti à la résiliation immédiate de la location par le locataire, mais elle a accepté comme date de résiliation le 31 octobre 2025. Le locataire a versé le loyer de septembre 2025, mais puisque la locatrice avait pris une avance de loyer, elle l'a appliquée au loyer d'octobre 2025.
5. Le locataire a libéré le logement locatif le 1^{er} octobre 2025. La locatrice a tenté de faire venir un exterminateur à plusieurs reprises au logement locatif durant le mois d'octobre 2025, mais le locataire avait quitté les lieux et verrouillé la porte et il refusait que l'exterminateur entre. Sa justification était que la locatrice ne lui avait pas donné de préavis suffisant pour l'entrée. La locatrice a pour sa part affirmé l'avoir fait. Elle a déclaré le 30 octobre 2025 qu'elle avait reçu de la direction une amende de 200,00 \$ parce que l'exterminateur s'était rendu au logement locatif, mais que personne ne répondait.

Analyse juridique

6. Le paragraphe 20 (1) de la Loi établit les obligations d'entretien des locateurs :

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.

7. Dans l'affaire *Onyskiw c. CJM Property Management Ltd.*, [2016 ONCA 477](#), la Cour d'appel a statué que la Commission devait adopter une approche contextuelle et tenir compte de la situation factuelle dans son ensemble pour déterminer si le locateur avait manqué à ses obligations d'entretien, notamment si le locateur avait réglé le problème d'entretien de manière raisonnable dans les circonstances. La Cour a rejeté l'observation selon laquelle un locateur manque automatiquement à son obligation d'entretien dès qu'une interruption de service survient.
8. Le fait qu'une infestation de punaises de lit soit survenue ne signifie pas automatiquement que la locatrice a manqué à ses obligations d'entretien. Il y aurait eu manquement si la locatrice avait omis d'intervenir dans un délai raisonnable après avoir été avisée du problème. Selon les éléments de preuve dont je dispose, le locataire aurait constaté la présence de punaises de lit le 5 septembre 2025, et la locatrice se serait rendue au logement dès le lendemain pour lui remettre une poudre insecticide. Le locataire a avisé la locatrice le 6 septembre 2025, soit une journée après avoir avisé la locatrice du problème, qu'il comptait résilier la location à compter du 1^{er} octobre 2025. Le locataire avait déjà décidé de libérer le logement locatif, sans laisser à la locatrice le temps de remédier au problème. La locatrice a aussi fait le nécessaire pour faire venir un exterminateur au logement le 22 septembre 2025 et elle l'a fait revenir à d'autres dates en octobre 2025.
9. Par conséquent, d'après les éléments de preuve dont je dispose, j'estime que la réaction de la locatrice après qu'elle a été avisée de la présence des punaises de lit a été raisonnable et qu'elle est intervenue immédiatement. Pour cette raison, la requête est rejetée.

10. Bien que la présente ordonnance ne traite pas de chaque élément de preuve individuellement ni ne fasse référence à tous les témoignages, j'ai pris en considération tous les éléments de preuve présentés à l'audience et tous les témoignages oraux pour rendre ma décision.
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 requête du locataire est rejetée.

Le 23 avril 2026
Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich
Membre de la 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.