



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

**Citation:** Ameziane v Bartkowsky, 2026 ONLTB 30997

**Date:** 2026-04-30

**Dossier n°:** LTB-T-083846-25

**Dans l'affaire du logement :** 5, 623, chemin Carsons  
Ottawa ON K1K 2G9

**Entre :** Ramzi Ameziane Locataire

**et**

Kathy Bartkowsky Locatrice

Ramzi Ameziane (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Kathy Bartkowsky (« locatrice ») :

- 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);
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire (requête T2);
- 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 conformée aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation (requête T6).

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

Seul le locataire a assisté à l'audience.

À 9 h 15, la locatrice n'était pas présente ni représentée à l'audience même si l'avis d'audience lui avait été dûment signifié par la Commission. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier. L'audience a donc porté uniquement sur les éléments de preuve du locataire.

**La Commission détermine ce qui suit :**

1. Comme il est expliqué plus loin, le locataire n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. En conséquence, la requête est rejetée.
2. Le locataire affirme avoir eu continuellement des problèmes d'infestation de souris et de blattes et que c'est la raison pour laquelle il a quitté le logement locatif. Il affirme aussi que la locatrice l'a harcelé en lui envoyant une facture pour le remplacement du comptoir lorsqu'il l'a informée du problème d'infestation et qu'elle l'a accusé d'être la cause des blattes dans le logement locatif.

*Requête T2 pour entrave importante et requête T6 concernant l'entretien : infestation*

3. Le locataire a commencé sa location le 1<sup>er</sup> juillet 2024. La location a pris fin le 30 novembre 2025. Le locataire a indiqué avoir quitté le logement en raison du problème d'infestation.
4. Le locataire affirme que lorsqu'il a emménagé dans le logement locatif, il a remarqué que des souricières y étaient déjà posées. Il déclare avoir parlé à la locatrice au sujet des souricières, car il a la phobie des souris, et que la locatrice lui a dit qu'il n'y avait pas de problème de souris. Le locataire a laissé les souricières en place dans le logement locatif.
5. Le 15 octobre 2024, le locataire a trouvé une souris morte dans l'une des souricières et en a informé la locatrice le jour même. Le 17 octobre 2024, la locatrice a envoyé un exterminateur dans le logement locatif. Le locataire a de nouveau fait part du problème de souris à la locatrice lorsqu'il a trouvé une autre souris morte dans une souricière le 18 avril 2025. La locatrice a fait venir un exterminateur dans la semaine qui a suivi. Elle est aussi allée dans le logement environ deux semaines plus tard et a bouché un trou situé sous l'évier, après quoi, selon le locataire, il n'y a plus eu de problème de souris.
6. Le rapport de l'exterminateur RegionEx a été téléchargé en preuve. Le locataire a pu lire ce rapport et a déclaré qu'il était exact. Le rapport indique que l'exterminateur est allé au logement le 17 octobre 2024, le 7 février 2025 (personne n'était présent), le 26 février 2025, et la dernière fois pour le problème de souris, le 1<sup>er</sup> mai 2025, où aucun signe d'activité de souris n'a été constaté. Aucun suivi n'a été nécessaire après cela.
7. Le locataire affirme qu'ensuite, il y a eu une infestation de blattes et qu'il en a informé la locatrice le 28 juillet 2025. Il ajoute que l'exterminateur est venu dans le logement locatif dans la semaine après qu'il avait signalé le problème à la locatrice. Le locataire indique avoir informé la locatrice au sujet des blattes à trois reprises entre le 28 juillet 2025 et septembre 2025, et qu'à chaque fois, la locatrice a répondu immédiatement et fait venir l'exterminateur dans le logement. Le locataire pense que l'exterminateur n'a pas été efficace.
8. Le rapport de RegionEx indique que l'exterminateur est allé dans le logement locatif pour effectuer un traitement contre les blattes les 1<sup>er</sup> et 15 août 2025 ainsi que les 2 et 19 septembre 2025. Le 17 août 2025, l'exterminateur s'est présenté au logement, mais personne n'a répondu. Le 23 octobre 2025, l'exterminateur est allé dans le logement locatif et n'a observé aucun signe d'activité de blattes.

## Analyse

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

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.

10. L'article 22 de la Loi prévoit ce qui suit :

Le 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.

11. Dans la décision *Onyskiw v. CMJ Property Management 2016 ONCA 477 (Onyskiw)* (CanLII), la Cour d'appel de l'Ontario a indiqué qu'il convient d'adopter une approche contextuelle pour déterminer si un locateur a contrevenu au paragraphe 20 (1) de la Loi et qu'il n'y a aucun manquement si la réponse du locateur à un problème d'entretien a été raisonnable dans les circonstances.
12. L'existence d'un problème d'infestation ne signifie pas automatiquement que la locatrice a manqué à ses obligations en matière d'entretien. Un manquement se produirait si la locatrice n'agissait pas dans un délai raisonnable après avoir été informée du problème. En me fondant sur les éléments de preuve dont je dispose et sur le propre témoignage du locataire, je conclus que chaque fois que le locataire a soulevé un problème d'infestation, la locatrice a répondu immédiatement et a envoyé l'exterminateur dans le logement locatif dans un délai raisonnable. Si le locataire croyait que les traitements étaient inefficaces, il n'a fourni aucun élément de preuve expliquant pourquoi il croyait cela. Il est généralement accepté qu'un seul traitement contre des animaux ou insectes nuisibles peut ne pas suffire à éliminer un problème d'infestation. Je ne disposais d'aucun témoignage d'expert établissant que l'exterminateur a été inefficace.
13. Conformément à *Onyskiw*, je ne suis pas convaincue que la locatrice n'a pas respecté le paragraphe 21 (1) de la Loi en ne gardant pas le logement locatif en bon état relativement à la présence de blattes ou de souris, car elle a agi de façon et dans un délai raisonnables pour régler le problème après en avoir été informée par le locataire.
14. En conséquence, la réclamation concernant l'entretien est rejetée.
15. Dans le cas d'une allégation d'entrave importante fondée sur un problème d'entretien, ce problème peut lui-même constituer une entrave importante, mais il faut prouver que le locateur a causé cette entrave ou y a contribué.
16. En l'espèce, la locatrice a répondu rapidement et de façon raisonnable et responsable aux problèmes d'infestation signalés par le locataire. Bien que ces problèmes aient été préoccupants et ennuyeux pour le locataire, il doit prouver que la locatrice a entravé de façon importante sa jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble

d'habitation. Aucun élément de preuve n'indiquait que la réponse de la locatrice a tardé ou a été inadéquate ou que le problème n'a pas fait l'objet de mesures suffisantes.

17. En conséquence, la réclamation concernant l'entrave importante est rejetée.

### *Harcèlement*

18. Le locataire fait état de deux incidents de harcèlement. Dans le premier incident, le locataire affirme que le 18 avril 2025, il a envoyé à la locatrice un courriel pour lui demander de ne pas augmenter le loyer en raison du problème de souris, et que la locatrice lui a répondu de manière harcelante en lui disant qu'il serait responsable des frais de remplacement d'un comptoir qu'il avait endommagé par suite de l'humidité excessive causée par l'utilisation d'un lave-vaisselle portatif non autorisé. La locatrice a indiqué que le locataire était censé demander sa permission avant d'ajouter un gros appareil ménager dans le logement locatif.

19. Le locataire allègue en outre que la locatrice l'a accusé, dans un courriel daté du 7 septembre 2025, d'être la cause du problème d'infestation dans le logement locatif.

20. Bien que la Loi ne définisse pas ce qui constitue du harcèlement, il est généralement admis que c'est une ligne de conduite que le locateur sait ou devrait savoir qu'un locataire raisonnable jugerait fort importune. Je ne pense pas que la locatrice a harcelé le locataire en lui demandant de remplacer le comptoir. À la date de l'audience, le locataire n'avait pas payé pour le comptoir et la locatrice ne lui avait pas redemandé de le faire. En ce qui concerne le courriel du 7 septembre 2025, j'estime qu'il serait jugé importun et désagréable par le locataire et que la locatrice aurait dû le savoir, mais un incident de cette nature ne constitue pas du harcèlement. En conséquence, la réclamation concernant le harcèlement est rejetée.

21. Bien que la présente ordonnance ne mentionne pas individuellement chacun des éléments de preuve ni ne fait référence à l'ensemble des témoignages, j'ai examiné tous les éléments de preuve présentés lors de l'audience, notamment les témoignages oraux, pour en arriver à mes conclusions.

22. La présente ordonnance comprend tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera fourni.

### **La Commission ordonne ce qui suit :**

1. Les requêtes T2 et T6 présentées par le locataire sont rejetées.

**30 avril 2026**  
**Date de l'ordonnance**

---

Paula West Oreskovich  
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.