



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

Numéro de dossier : LTB-T-077490-25

Dans l'affaire du 1286 Rustic Drive
logement : Ottawa (Ontario) K2C 2Y1

Entre : Vanel Ngansoo Locataires
AJ Murray Legal Services P.C.

Et

Adam Wally Locateur

Vanel Ngansoo et AJ Murray Legal Services P.C. (les « locataires ») ont demandé une ordonnance déterminant qu'Adam Wally (le « locateur ») :

- est entré illégalement dans le logement locatif;
- a changé la serrure d'une porte donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation sans donner de clés de rechange aux locataires;
- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par les locataires ou les membres de leur ménage;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné les locataires.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 9 avril 2026.

Le locataire Vanel Ngansoo, sa représentante juridique, Keisha Knibbs, le locateur, Adam Wally, et son représentant juridique, Ahmad Alzameli, étaient présents à l'audience.

Constatations :

Demande de modification

1. Au début de l'audience, le représentant juridique du locateur a demandé à la Commission de rejeter la demande des locataires visant à modifier leur requête T2, car la requête modifiée contenait de nouvelles demandes et des mesures de redressement supplémentaires. Elle contenait trois nouvelles dates non mentionnées à l'origine. En outre, la seule mesure de redressement demandée par les locataires dans leur requête d'origine était le remboursement des dépenses engagées totalisant 26 450,00 \$, tandis que dans la requête modifiée, ils demandaient 5 530,00 \$ pour les dépenses engagées et une indemnité générale de 15 000,00 \$. La requête T2 d'origine a été déposée le 19 septembre 2025. La requête modifiée a été signifiée au locateur seulement sept jours avant l'audience. Le représentant juridique du locateur a ajouté que permettre cette modification causerait un préjudice au locateur, car cette mesure de redressement

modifiée d'indemnisation générale différait totalement de celle demandée et le locateur n'avait pas eu assez de temps pour se préparer à la traiter.

2. La représentante juridique des locataires a indiqué que les dates supplémentaires n'étaient pas des demandes, mais que les locataires étaient disposés à ne pas aller de l'avant avec ces nouvelles dates mentionnées dans la requête modifiée. Quant à la mesure de redressement, la représentante a ajouté qu'ils demanderaient le montant demandé à l'origine, mais souhaitaient toujours demander l'indemnité générale de 15 000,00 \$. Elle a expliqué que la requête modifiée a été présentée le 23 mars 2026 parce qu'elle n'avait pas été engagée pour l'audience relative à la requête, mais seulement pour les négociations. La requête modifiée a été déposée dès que son bureau a été engagé pour l'audience. La représentante a fait valoir qu'il fallait autoriser les mesures de redressement modifiées parce que le locateur a eu l'occasion d'examiner les modifications et de se préparer à les traiter.
3. Après avoir entendu les observations, je n'ai pas permis qu'on se fonde sur les mesures de redressement modifiées à l'audience. J'ai entendu les observations des locataires sur la raison du retard du dépôt de la requête modifiée, mais je conclus qu'il serait préjudiciable d'autoriser les modifications, car j'estime que le locateur n'a pas eu assez de temps pour se préparer à réagir aux mesures modifiées.

Demande d'ajournement

4. Après le rejet de la demande de modification des mesures de redressement, la représentante juridique des locataires a demandé un ajournement pour modifier sa requête.
5. Le représentant juridique du locateur s'est opposé à la demande d'ajournement, faisant valoir que la représentante juridique des locataires a été engagée en octobre 2025 et qu'elle a donc eu assez de temps pour modifier sa requête.
6. Avant qu'une décision sur la demande d'ajournement soit rendue, la représentante juridique des locataires a demandé le retrait de sa requête.

Demande de retrait

7. Le représentant juridique du locateur s'est opposé à la demande de retrait. Il a dit que l'audience se déroulait depuis environ deux heures et que les locataires auraient pu retirer leur requête plus tôt au cours de l'audience. Le retrait ne bénéficierait qu'aux locataires, car le locateur allait peut-être devoir payer des frais juridiques supplémentaires. De plus, le locateur avait engagé des frais juridiques liés à l'instance en cours ce jour-là.
8. La représentante juridique des locataires a fait valoir qu'une partie peut retirer sa requête à n'importe quelle étape de l'instance et que la Commission devait donc autoriser les locataires à retirer la leur.

9. Une requête faisant l'objet d'une audience qui a commencé ne peut être retirée qu'avec le consentement de la Commission (paragraphe 200 (4) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »)). J'ai entendu les préoccupations du représentant juridique du locateur, mais j'estime qu'aucun préjudice excessif n'est causé au locateur si les locataires sont autorisés à retirer leur requête comme la Loi le prévoit; par conséquent, j'ai consenti à la demande de retrait des locataires. Le représentant juridique du locateur a soutenu que la Commission n'est pas autorisée à consentir au retrait d'une requête à cette étape d'une instance, mais il n'a mentionné aucune jurisprudence à l'appui ni aucune disposition de la Loi qui stipulerait que la Commission n'est pas autorisée à consentir au retrait après le début d'une instance. Je l'ai accordé.

Dépens

10. Le représentant juridique du locateur demande des dépens de 2 000,00 \$. Bien que la Commission puisse accorder des dépens allant jusqu'à 750,00 \$, elle peut accorder des dépens supplémentaires dans certains cas. Le représentant juridique a fait valoir que l'audience avait nécessité une préparation considérable, y compris la collecte des éléments de preuve et les rencontres avec le locateur. Il a ajouté qu'il était connecté à l'audience depuis 8 h 30 et y avait passé plus de deux heures, et voilà que la requête serait retirée. Ses honoraires s'élevaient à 250,00 \$ l'heure. La Commission devait envisager d'accorder des dépens considérables dans cette situation en raison de la conduite déraisonnable de la représentante juridique des locataires. Le représentant juridique du locateur a affirmé que les locataires tiraient leur requête pour la seule raison qu'ils n'étaient pas préparés et que cela constituait une conduite déraisonnable de la part d'un titulaire de permis.
11. La représentante juridique des locataires a soutenu que la Commission ne devait pas accorder de dépens dans cette situation, car les locataires ne s'étaient pas conduits déraisonnablement. Ils avaient demandé le retrait de leur requête à la Commission, qui y avait consenti. La Commission ne devait pas accorder de dépens contre une partie qui a demandé le retrait de sa requête pendant une audience, car cela dissuaderait à l'avenir les parties de retirer leur requête. De plus, la requête n'était ni frivole ni vexatoire.
12. Bien qu'elle ne me lie pas obligatoirement, la Ligne directrice 3 de la Commission décrit les considérations pertinentes dans la détermination du caractère approprié des dépens :

Même si la Commission peut ordonner à une partie de payer les dépens d'une autre partie, le remboursement des frais de représentation ou de préparation versés à un représentant juridique n'est habituellement accordé que dans les cas de conduite déraisonnable (...).

On considère qu'une conduite est déraisonnable si elle entraîne des coûts ou des délais indus, comme dans les cas suivants :

- *Présenter une requête ou une motion frivole ou vexatoire;*

- *Entreprendre une requête ou toute autre procédure en faisant preuve de mauvaise foi;*
- *Faire des démarches inutiles durant l'instance;*
- *Omettre de faire les démarches nécessaires, entre autres celles exigées par la LLUH ou les règles;*
- *Se conduire de façon reprochable durant l'audience ou l'instance;*
- *Soulever une question sans rapport avec l'objet de l'instance et poursuivre sur cette lancée après avoir été avisé par le membre de sa non-pertinence;*
- *Demander des ajournements ou des délais sans raison valable;*
- *Ne pas se préparer suffisamment pour l'audience;*
- *Manquer de respect envers le membre, la Commission ou le processus judiciaire;*
- *Ne pas respecter les directives du membre ou perturber le bon déroulement de l'audience;*
- *Calomnier l'autre partie ou porter atteinte à sa réputation de façon déraisonnable.*

13. Après avoir tenu compte des observations des deux parties, j'estime qu'il ne convient pas d'accorder des dépens contre les locataires dans ces circonstances. Ils ont effectivement demandé le retrait de leur requête pendant l'audience, mais je juge que cela ne justifie pas que des dépens soient ordonnés. Même si le locateur a consacré du temps à se préparer pour l'audience et y a participé, rien dans la Loi n'empêche une partie de retirer sa requête n'importe quand après le début de l'audience, avec le consentement de la Commission.

14. Par conséquent, il ne sera pas ordonné aux locataires de payer des dépens.

La Commission ordonne ce qui suit :

15. Puisque la requête a été retirée, le dossier de la Commission est clos.

7 mai 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.