



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : Prevost c. Lallier, 2026 ONLTB 30336

Date : 2026-05-07

Dossier n° : LTB-L-075984-25

Dans l'affaire du logement : Logement 1, 37, RUE CEDAR
KAPUSKASING ON P5N 2B1

Entre : Kevin Prevost Locateur

et

Steven Lallier Locataire

Kevin Prevost (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Steven Lallier (« locataire ») parce que le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages au logement ou à l'ensemble.

Le locateur a également demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire lui rembourse les frais raisonnables qu'il a engagés ou engagera pour réparer ou remplacer les biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-075984-25 rendue le 6 janvier 2026.

Le 16 janvier 2026, le locataire a demandé que l'ordonnance soit réexaminée et suspendue jusqu'à ce que sa requête en réexamen ait été réglée.

Le 19 janvier 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-075984-25-RV-IN a suspendu l'ordonnance du 6 janvier 2026.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 19 mars 2026.

Le locateur, le représentant juridique du locataire, Paul Raymond, et le locataire ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a consenti à la requête en réexamen présentée par le locataire concernant l'ordonnance LTB-L0075984-25 rendue le 6 janvier 2026. La requête est donc accordée.

Requête L2

2. Pour les motifs exposés ci-dessous, nous concluons que le locateur a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les motifs de résiliation de la location.
3. Cependant, eu égard à toutes les circonstances, nous avons exercé notre pouvoir discrétionnaire pour maintenir la location à condition que d'ici la fin septembre 2026, le locataire répare les trous dans les murs et ponce et repeigne les murs sur lesquels il a dessiné. Si le locataire ne respecte pas ces conditions, le locateur pourra demander par requête à la Commission, dans les 30 jours et sans préavis au locataire, de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.
4. Le locataire avait la possession du logement locatif à la date de la présentation de la requête.

Questions préliminaires

5. Le 24 juin 2025, le locateur a donné au locataire un premier avis de résiliation N5 annulable réputé avoir été servi le 25 juin 2025. En conséquence, aux termes de l'article 68 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi), le locateur a été autorisé à donner au locataire un deuxième avis de résiliation N5, non annulable celui-là.
6. Dans le premier avis N5, le locateur a allégué que le locataire ou l'un de ses invités avait causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement locatif en faisant ce qui suit : bloquer une toilette au point qu'elle déborde; faire la lessive dans la douche, de sorte que de l'eau s'était répandue hors de la salle de bains; écrire avec des marqueurs sur les murs du logement locatif ainsi que sur les armoires et le réfrigérateur; faire des trous dans les murs; causer des brûlures de cigarettes sur le tapis d'entrée.
7. Le 2 septembre 2025, le locateur a donné au locataire un deuxième avis de résiliation N5. Dans ce deuxième avis N5, le locateur a allégué que le locataire n'avait pris aucune mesure pour réparer les dommages mentionnés dans le premier avis N5. L'avis ne contenait aucune nouvelle allégation. Aux termes de l'alinéa 68 (1) b) de la Loi, les faits allégués dans un avis donné en vertu de cet article, c'est-à-dire le deuxième avis N5 en l'espèce, doivent avoir eu lieu plus de sept jours après la signification du premier avis N5.
8. Or les faits allégués dans le deuxième avis N5 étaient les mêmes que ceux allégués dans le premier avis N5. Ainsi, comme ils n'ont pas eu lieu plus de sept jours après la signification du premier avis N5, le deuxième avis N5 était invalide.
9. Le locateur a reconnu que le deuxième avis N5 était invalide et a décidé de poursuivre avec sa requête en résiliation et en expulsion en se fondant sur le premier avis N5.

10. Comme la requête du locateur avait été déposée dans les 30 jours suivant la date de résiliation fixée dans le premier avis N5, il était possible de poursuivre à condition de modifier la requête.
11. Le représentant du locataire ne s'est pas opposé à ce que l'audience se poursuive de cette façon. En outre, comme les allégations dans les deux avis sont les mêmes, nous avons estimé que cette façon de procéder n'entraînait aucun préjudice.
12. La requête a été modifiée pour correspondre à ce qui précède, et l'audience a porté sur la résiliation et l'expulsion fondées sur le premier avis N5.
13. À l'audience, le locateur a retiré sa demande d'indemnité pour les dommages. Cette demande n'a donc pas été prise en considération.

Requête en résiliation et en expulsion fondée sur le premier avis N5

14. Le locateur a déclaré que les deux premiers problèmes, concernant le débordement d'eau et les dommages que cela avait causés, avaient été réglés. L'audience n'a donc pas porté sur ceux-ci. Le locateur a toutefois précisé que le locataire n'avait pas remédié au troisième problème, qui concernait les dommages causés aux murs, au réfrigérateur et au tapis constatés la première fois en juin 2024.
15. Nous concluons que le locataire n'a pas annulé le premier avis N5 conformément au paragraphe 62 (3) de la Loi en ce qui concerne le troisième problème signalé dans le premier avis N5.
16. Il était allégué que les dommages au tapis avaient été causés par un invité du locataire, mais aucun élément de preuve n'a été fourni pour montrer comment cela s'était produit ou l'ampleur des dommages allégués. Nous ne sommes donc pas convaincus que le locateur a prouvé qu'il est vraisemblable qu'un invité du locataire ait causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au tapis.
17. En ce qui concerne les murs, le locataire a admis que même s'il savait qu'il ne devait pas le faire, il avait quand même fait des trous dans les murs du logement locatif. Il a également admis avoir dessiné sur les murs du logement. Nous concluons donc que les actions du locataire concernant les murs ont été intentionnelles.
18. Nous sommes d'avis que la taille et la position des trous dans les murs de la chambre et du salon ne correspondent pas à ce que l'on pourrait s'attendre de l'usure raisonnable. En outre, les photos présentées par le locateur montrent que les marques sur les murs de la chambre, du salon, de la salle de bains et de la cuisine, et sur le réfrigérateur, étaient importantes [pièces 1 à 4, EVID ID 6372326, 6372330, 6372332, 6372333, 6372335]. De plus, le locataire a affirmé que pour enlever les marques, il faudrait poncer les murs et y appliquer un apprêt.
19. Compte tenu de ce qui précède, nous concluons que le locataire a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés aux murs et au réfrigérateur du logement locatif.

Rejet ou report de l'expulsion dans le contexte du Code des droits de la personne

20. Le locateur, qui craignait que le maintien de la location entraîne des dommages irrémédiables, a demandé la résiliation de la location. Le locataire a demandé de maintenir la location sous réserve qu'il répare le logement locatif.
21. Il n'était pas contesté que le locataire souffre de problèmes de santé mentale qui constituent des handicaps reconnus aux termes du *Code des droits de la personne* (Code)
22. Comme l'indique la Ligne directrice 17 : Droits de la personne de la Commission : « La Commission doit interpréter la [Loi] à la lumière du Code » et « doit tenir compte du Code et l'appliquer lorsque [...] elle exerce son pouvoir de retarder une expulsion ou de rejeter une requête à cet effet, et détermine si le locateur a pris des mesures d'adaptation à l'égard du locataire jusqu'à la limite du préjudice injustifié. »
23. En ce qui concerne l'article 17 du Code, la Ligne directrice précise ce qui suit : « on n'enfreint pas le Code si le locataire est incapable, à cause d'un handicap, [TRADUCTION] "[...] d'agir comme on peut raisonnablement s'y attendre d'un locataire" », mais « cette défense n'est pas offerte au locateur à moins qu'il soit en mesure d'établir qu'il ne peut pas tenir compte des besoins du locataire sans subir lui-même un préjudice injustifié. » Nous notons toutefois qu'il faut être en mesure de préserver l'essence de la location en tenant compte des besoins du locataire et que le Code n'empêche pas l'expulsion si cela n'est pas possible.
24. La Loi établit qu'un locataire est responsable de la réparation des dommages injustifiés que lui-même ou un invité a causés intentionnellement ou par sa négligence dans le logement locatif (article 34).
25. Les lettres des fournisseurs de soins de santé du locataire indiquent que ses problèmes de santé mentale peuvent influencer sur sa prise de décision, son jugement et son comportement [pièce 5 – EVID ID 7267644, et pièce 6 – EVID ID 7267466]. En particulier, la lettre d'une infirmière auxiliaire autorisée du Supportive Independent Living Program Early Intervention in Psychosis Clinician indique que les problèmes du locataire perturbent son comportement au point qu'il n'est pas capable de se conformer aux principes fondamentaux de l'état de locataire [pièce 6 – EVID ID 7247466].
26. Le locataire a affirmé avoir fait les trous dans le mur parce qu'il était frustré après avoir été seul pendant un mois et stressé après qu'on lui avait demandé de déménager, et qu'il savait qu'il n'aurait pas dû le faire. Il a ajouté qu'il avait dessiné sur les murs parce que sa mère lui avait donné une trousse de peinture et que son conseiller lui avait dit qu'il était un artiste. Il a admis que cela était une erreur.
27. Le locateur a déclaré que lorsqu'il a remarqué le premier dessin dans le logement locatif, il a parlé au locataire et lui a demandé de ne pas dessiner sur les murs. Cependant, la fois suivante où il est retourné dans le logement, il y avait plus de dessins. Il a affirmé avoir donné du temps au locataire pour effectuer les réparations et essayé en vain de négocier avec lui.

28. Le locateur a affirmé que chaque fois qu'il retourne dans le logement locatif, celui-ci est en plus mauvais état. Il a réclamé une indemnité de 7 000 \$ pour les dommages injustifiés présents au moment du dépôt de la requête. Nous notons toutefois que cette réclamation n'a pas été maintenue devant nous. Le locateur craint que le logement locatif continue de se détériorer au point où il ne sera plus en mesure de le réparer.
29. Le locataire a indiqué ne pas avoir fait de nouveaux trous depuis deux ans et de dessins depuis un an.
30. Dans leurs lettres, les fournisseurs de soins de santé du locataire soulignent l'importance de la stabilité du logement dans le traitement et la gestion des problèmes de santé mentale du locataire. Le locataire a déclaré vivre dans le logement locatif depuis 12 ans. Dans les lettres de soutien médical, il est indiqué que l'expulsion nuirait à la capacité de fournir du soutien au locataire et de gérer ses problèmes, l'exposerait à un risque accru, et qu'il se détériorerait rapidement [pièce 5 – EVID ID 7267644, et pièce 6 – EVID ID 7267466].
31. Le locataire a affirmé pouvoir réguler son comportement avec ses médicaments et de saines habitudes, et qu'avec l'aide de ses parents, il pourrait réparer le logement locatif dans l'année.
32. Cela dit, il était incontesté que le locataire n'a fait aucune réparation aux murs depuis juin 2024 ni n'a établi un plan avec son conseiller concernant sa stabilité de logement. Il a admis n'avoir fait aucun plan avec son conseiller parce qu'il avait cessé de le voir, mais a ajouté qu'il le voit à nouveau maintenant. Nous notons que stopper et reprendre le traitement est une conduite qui cadre avec les symptômes du handicap du locataire [pièce 5 – EVID ID 7267466].
33. Si son expulsion était ordonnée, le locataire a déclaré qu'il devrait convaincre ses parents de le laisser emménager chez eux, faire une demande de logement à loyer modique – où il est incontesté qu'il n'y a aucune place libre avant au moins un an – ou aller dans un refuge. Les parties ne se sont pas entendues sur la question de savoir si des logements avec un loyer comparable étaient disponibles. Le locataire a donc demandé un délai de six mois pour prendre les dispositions nécessaires à son déménagement.
34. Le locateur ne souhaitait pas que le locataire se retrouve sans abri et était prêt à lui donner six mois pour qu'il puisse établir, avec l'aide de ses conseillers, un plan de déménagement viable.
35. La question à trancher est celle de savoir si le locateur a tenu compte des besoins du locataire jusqu'au point où il en résulterait pour lui un préjudice injustifié. Nous concluons que le fait que le locateur renonce à l'indemnité réclamée et qu'il est disposé à prolonger la location de six mois montre qu'il n'a pas encore atteint ce point.
36. Nous estimons qu'il convient de donner au locataire la possibilité de maintenir la location s'il peut réparer le logement locatif dans les six mois. Nous concluons que cela répond aux préoccupations des deux parties.

37. Nous sommes d'avis que si le locataire ne remplit pas ses obligations dans ce délai, alors, compte tenu de la durée pendant laquelle les murs ont déjà été signalés comme endommagés sans que des réparations aient été effectuées, cela pourrait justifier de conclure que des mesures d'adaptation ne sont pas possibles.
38. Si le locataire ne termine pas les réparations dans le délai de six mois, mais les a commencées, le locateur disposera quand même de 30 jours pour décider s'il veut demander une ordonnance de résiliation et d'expulsion et comment cela s'articule avec son obligation de tenir compte des besoins du locataire. S'il demande cette ordonnance et l'obtient, le locataire pourra présenter une motion en annulation de l'ordonnance où l'obligation du locateur de tenir compte des besoins du locataire jusqu'au point où il en résulterait pour lui un préjudice injustifié sera de nouveau un facteur pris en considération.
39. Si, par contre, le locataire ne souhaite pas maintenir la location, nous concluons qu'au moment où une requête aura été déposée et traitée aux termes de l'article 78 de la Loi et que le shérif se présentera au logement, il se sera écoulé plus de six mois depuis l'audience où le locataire a demandé un délai de six mois pour prendre des dispositions en vue de son déménagement et où le locateur était prêt à lui accorder ce délai.
40. Après avoir pris en considération toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 b) de la Loi, nous concluons qu'il ne serait pas injuste de refuser d'accorder l'expulsion sous réserve des conditions fixées dans la présente ordonnance en vertu de l'alinéa 83 (1) a) et du paragraphe 204 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-L-075984-25 rendue le 6 janvier 2026 est accordée.
2. L'ordonnance LTB-L-075984-25 rendue le 6 janvier 2026 est annulée et remplacée par ce qui suit :
3. La location entre le locateur et le locataire est maintenue si le locataire respecte les conditions fixées ci-dessous.
4. Au plus tard le 30 septembre 2026, le locataire doit réparer les trous qu'il a faits dans les murs du logement locatif, et doit poncer tous les murs sur lesquels il a dessiné, y appliquer un apprêt et les peindre.
5. Si le locataire ne se conforme pas aux conditions fixées au paragraphe 4 de la présente ordonnance, le locateur pourra, aux termes de l'article 78 de la Loi, demander à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire. Le locateur doit présenter la requête à cet égard dans les 30 jours du non-respect d'une condition. Une telle requête est présentée à la Commission sans préavis au locataire.
6. Le locataire doit payer au locateur 186 \$ pour les droits de présentation de la requête.

7. Si le locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 30 septembre 2026, il commencera à devoir des intérêts à partir du 1^{er} octobre 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

7 mai 2026
Date de l'ordonnance

Robert Patchett
Vice-président, Commission de la location immobilière

Rebecca Case
Vice-présidente, 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.