



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

Numéro de dossier : LTB-T-086805-25

Dans l'affaire du logement : 15 LENORE PLACE, APP. 4
VANIER (ONTARIO) K1L 7X8

Entre : Yassine Ouardi Locataire

Et

Filament Reality Management Locateur

Yassine Ouardi (le « locataire ») a demandé une ordonnance déterminant que Filament Reality Management (le « locateur ») a manqué à ses obligations de locateur en matière d'entretien aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») ou a manqué à une norme de salubrité, de sécurité, d'habitation ou d'entretien.

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

Le représentant du locateur, Mahmoud Issa, et le locataire étaient présents à l'audience.

Constatactions :

1. Comme je l'explique ci-dessous, le locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations énoncées dans la requête. Par conséquent, le locateur doit verser au locataire 548,00 \$, soit la diminution de loyer et les droits de dépôt de la requête.
2. Le locataire allègue que le locateur a violé le paragraphe 20 (1) de la Loi en manquant à son obligation en matière d'entretien parce qu'il n'a pas réagi dans un délai raisonnable à une fuite d'eau dans la salle de bain.
3. Le locataire a emménagé le 15 août 2025. Le 18 août 2025, le locataire a informé par texto le mandataire du locateur, Simar, qu'il y avait un problème de ventilation dans la salle de bain : un évent grand ouvert ne se refermait pas. Selon le locataire, de l'eau s'accumulait dans l'évent et s'écoulait parfois de l'évent directement sur la toilette.
4. Le 23 août 2025, le locataire a envoyé par le portail d'entretien un message indiquant qu'on n'avait pas répondu à sa demande d'entretien. Le 25 août 2025, le gérant immobilier du locateur, Aaron Richard, a répondu au locataire en l'informant qu'un technicien se présenterait au logement locatif. Le 31 août 2025, le locataire a communiqué de nouveau avec le gérant immobilier, car aucun technicien n'avait encore communiqué avec lui.

5. Le 20 septembre 2025, un technicien d'Accessible Heat s'est présenté au logement locatif et a dit qu'il ne s'agissait pas d'un problème de ventilation, mais d'un problème de plomberie; le problème d'entretien n'a donc pas été réglé.
6. Le 23 septembre 2025, le locataire a communiqué avec le gérant immobilier pour s'informer encore une fois sur la fuite d'eau, car elle n'était toujours pas réparée. Le gérant a répondu le 24 septembre 2025 que 613 Plumbing communiquerait avec le locataire pour prévoir un rendez-vous. Le 1^{er} et le 6 octobre 2025, le locataire a joint de nouveau le gérant pour l'informer que personne n'avait communiqué avec lui. Son message du 6 octobre 2025 à l'intention du gérant mentionnait que le problème était grave, car de l'urine coulait du plafond directement dans la toilette, et que sa santé et sa sécurité s'en trouvaient menacées.
7. Le 8 octobre 2025, le gérant immobilier a répondu en indiquant de nouveau que 613 Plumbing communiquerait avec le locataire pour fixer un rendez-vous. Le 13 octobre 2025, la partie du plafond où se trouvait l'événement et d'où l'eau coulait s'est complètement effondrée sur le dessus de la toilette, la douche et le plancher de la salle de bain. Le locataire a communiqué avec le gérant pour l'en informer et insister sur l'urgence du problème; il voulait que quelqu'un vienne au logement locatif et communique avec lui le jour même, mais personne ne l'a fait. La fuite d'eau a été réparée seulement le 20 octobre 2025. Le 23 octobre 2025, le plafond a été réparé. Le locataire croit que la seule raison pour laquelle on a réglé le problème était qu'il avait appelé l'inspecteur des normes du bâtiment de la ville, qui était intervenu et avait communiqué avec le locateur au sujet du problème.
8. Le locataire dit qu'il devait nettoyer chaque jour à cause de la fuite d'eau et de l'urine qui coulait sur la toilette, et que l'odeur était intolérable à compter du 6 octobre 2025. Il ajoute ne pas avoir pu utiliser sa propre salle de bain pendant trois ou quatre jours parce qu'à compter du 6 octobre 2025, de l'urine coulait constamment du plafond de telle façon que s'il l'utilisait, l'urine tombait sur lui. Il a eu recours à ses voisins pendant cette période pour utiliser une salle de bain.
9. Le représentant juridique du locateur ne conteste pas les faits que des réparations ont dû être effectuées et qu'elles l'ont été, mais il fait valoir que le locateur a répondu et réglé les problèmes d'entretien en temps opportun. Le locateur, absent, n'a pas pu témoigner pour répondre aux allégations qui le visaient.

Analyse

10. Le paragraphe 20 (1) de la Loi énonce les obligations du locateur en matière d'entretien. Il prévoit :

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.

11. Dans son arrêt *Onyskiw v. CJM Property Management Ltd.*, [2016 ONCA 477](#), la Cour d'appel a statué que la Commission doit adopter une approche contextuelle et tenir

compte de la totalité de la situation factuelle pour déterminer s'il y a eu manquement aux obligations du locateur en matière d'entretien, y compris la question de savoir si le locateur a réagi raisonnablement au problème d'entretien dans les circonstances. Le tribunal a rejeté l'argument voulant qu'un locateur manque automatiquement à son obligation en matière d'entretien dès qu'un service est interrompu.

12. Autrement dit, le locateur ne viole pas automatiquement la Loi pour la seule raison qu'il y a un problème d'entretien. Le manquement survient lorsqu'il omet d'y réagir de manière raisonnable.
13. Selon les éléments de preuve qui m'ont été présentés, le locataire a communiqué avec le locateur à de nombreuses reprises à compter du 18 août 2025 au sujet de l'événement et de la fuite d'eau dans la salle de bain, et le problème n'a été réglé que le 20 octobre 2025. Le 6 octobre 2025, le locataire a même envoyé au locateur un message urgent expliquant que de l'urine coulait du plafond, ce qui constituait un problème de santé et de sécurité. Le locateur n'a pris aucune mesure raisonnable pour régler le problème, ce qui a causé l'effondrement du plafond de la salle de bain le 13 octobre 2025. Selon le locataire, c'est seulement après qu'il a appelé la ville pour signaler le problème suite à l'effondrement du plafond que le locateur est intervenu. Étant donné l'absence du locateur, il n'y a pas eu d'explication quant aux possibles raisons du délai. Je conclus donc que le locateur a manqué à l'obligation que lui impose le paragraphe 20 (1) de la Loi de réagir à la fuite d'eau et de la réparer en temps opportun.

Mesures de redressement

14. Le locataire demande une diminution de loyer de 1 650,00 \$ pour la période du 15 août au 15 octobre 2025. Le loyer légal est de 1 600,00 \$, ce qui donne une diminution de loyer demandée équivalant à environ 50 % du loyer légal.
15. Il n'y a pas de formule magique pour accorder les diminutions de loyer. Dans sa décision *Biltmore Terrace Apartments v. Nazareth* [[1997] O.J. n° 1881 (Gen Div)], rendue sous le régime de la *Loi sur la location immobilière*, la Cour a mentionné ce qui suit [traduction non officielle] :

Il est toujours difficile de déterminer un montant ou un pourcentage approprié en ce qui concerne la diminution. Il n'y a pas de formule magique. Ce qui est approprié dans chaque affaire dépend des circonstances (...)

16. De même, dans *Offredi v. 751768 Ontario Ltd.*, la Cour divisionnaire a conclu qu'il n'y avait pas de moyen mathématique permettant de déterminer une diminution appropriée [1994 CanLII 11006 (ON SCDC), 116 DLR (4^e) 757 (Gen Div)].
17. La diminution de loyer vise à indemniser le locataire dans la mesure où il a été privé de ce qui a été négocié ou de ce qui est prescrit par la loi ou les normes minimales d'habitation. Une diminution de 100 % convient uniquement s'il est totalement privé de tous les avantages de la location, par exemple si le logement locatif est inhabitable et ne peut même pas servir à l'entreposage.

18. Comme le mentionne le vice-président dans sa décision *TST-56138-14 (Re)*, 2015 CanLII 3162 (ON LTB) [traduction non officielle] : « La diminution de loyer est une mesure de redressement contractuelle fondée sur le principe selon lequel le locataire qui paie 100 % du loyer devrait recevoir 100 % de la contrepartie, à défaut de quoi il devrait avoir droit à une diminution égale à la différence de valeur. »
19. La diminution de loyer peut prendre la forme d'un montant forfaitaire ou correspondre à un pourcentage du loyer exigé du locataire pour une période antérieure, et la Commission peut accorder une diminution du loyer futur. [Voir *Offredi v. 751768 Ontario Ltd.*, 1994 CanLII 11006 (ON SCDC).]
20. Je ne suis pas convaincue que le locataire ait droit à une diminution de loyer de 1 650,00 \$. Sa première plainte remonte au 18 août 2025 et, au début, l'effet du problème d'entretien sur lui était minime puisque la fuite l'était également à l'époque. Pendant cette période, il a pu continuer à utiliser toutes les pièces du logement locatif, y compris la salle de bain, quoique j'admets qu'il devait nettoyer l'eau qui coulait, ce qui causait des incon vénients. Le 6 octobre 2025, il a envoyé au locateur une demande de réparation plus urgente parce que la fuite persistante avait empiré et que, par conséquent, il n'a pas pu utiliser la salle de bain pendant trois ou quatre jours et a dû utiliser celle des voisins. Il n'avait pas accès à la toilette, mais avait accès aux autres pièces de son logement. J'ordonnerai donc une diminution de loyer forfaitaire de 500,00 \$ pour le manquement du locateur consistant en l'omission d'entretenir le logement et de le tenir en bon état.
21. Le locataire a aussi droit au remboursement des droits de dépôt de la requête. Par conséquent, le locateur doit lui verser ces droits de 48,00 \$.
22. Bien que la présente ordonnance ne traite pas précisément chaque élément de preuve et ne décrit pas tous les témoignages, j'ai tenu compte de tous ces éléments et de la totalité des témoignages présentés à l'audience pour établir mes constatations.
23. La présente ordonnance contient tous les motifs de la décision qui y est énoncée. Je ne communiquerai pas d'autres motifs.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le locateur doit verser au locataire 548,00 \$. Ce montant comprend :
 - la diminution de loyer de 500,00 \$ pour la période prenant fin le 22 octobre 2025;
 - les droits de dépôt de la requête de 48,00 \$.
2. Le locateur doit verser au locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 22 mai 2026.
3. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible au locataire au plus tard le 22 mai 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 23 mai 2026.

4. Si le locateur ne verse pas au locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 22 mai 2026, le locataire peut le recouvrer en le déduisant du loyer exigible le 1^{er} juin 2026.
5. Le locataire a le droit de recouvrer en tout temps la totalité du montant dû ou tout solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

11 mai 2026
Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich
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.