



**Ordonnance rendue aux termes des articles 30 et 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéros de dossier : LTB-T-062232-25
LTB-T-066113-24

Dans l'affaire du 2762 FARRIERS LANE
logement : GLOUCESTER ON K1T 1X8

Entre : Dorian Santoir Locataire

Et

Capreit Limited Locatrice

Dorian Santoir (le « locataire ») a demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance déterminant que *Capreit Limited* (la « locatrice ») :

- a entravé 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, et que locatrice a retenu ou entravé de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture dans une maison de soins (LTB-T-062232-25, ci-après la « requête T2 »)¹;
- ne s'est pas conformée aux obligations d'entretien que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* impose aux locateurs (la « Loi ») ou a omis de se conformer aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation (LTB-T-066113-24, ci-après la « requête T6 »)².

Les requêtes T2 et T6 ont été entendues par vidéoconférence le 25 mars 2026.

Le locataire, le témoin du locataire, Jason Swerdfeger, la mandataire de la locatrice, Shannon Couwenbergh, et le représentant juridique de la locatrice, Allan Kouri, étaient présents à l'audience.

¹ Article 31 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² Article 30 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

La Commission détermine ce qui suit :

Historique de l'instance

1. Le 28 juillet 2025, le locataire a présenté une requête à la Commission en vue d'obtenir que les requêtes T2 et T6 (ci-après collectivement les « requêtes ») soient entendues en même temps.
2. Conformément à la directive datée du 6 août 2025, la demande du locataire visant à ce que les requêtes soient entendues en même temps a été accordée.
3. L'audition des requêtes était initialement prévue pour le 25 novembre 2025.
4. Les requêtes ont été ajournées le 25 novembre 2025, conformément à l'ordonnance provisoire LTB-T-062232-25-IN_LTB-T-066113-24-IN, datée du 27 novembre 2025.
5. Le locataire s'est vu imposer la date limite du 5 décembre 2025 pour signifier à la locatrice et déposer à la CLI toute modification éventuelle à ses requêtes afin de clarifier ses réclamations et mesures réparatrices demandées.

25 mars 2026 – Demande d'ajournement

6. Au début de l'audience, une question préliminaire a été soulevée concernant la capacité de la CLI à procéder à l'audition des requêtes compte tenu des mesures réparatrices que pourrait demander le locataire.
7. Bien que le locataire ait signifié certains documents à la locatrice dans les délais fixés dans l'ordonnance provisoire LTB-T-062232-25-IN_LTB-T-066113-24-IN, datée du 27 novembre 2025, sa demande de mesures réparatrices relative à la requête T6 demeurerait vague, indéfinie ou non quantifiée.
8. En ce qui concerne la requête T2, le locataire a indiqué qu'il ne demanderait qu'une indemnisation liée au stress qu'il aurait subi pendant toute la location, ainsi que le remboursement de menues dépenses liées à des contraventions de stationnement qu'il aurait reçues en 2026. Encore une fois, les mesures réparatrices demandées par le locataire étaient vagues, indéfinies ou non quantifiées. Je note également que le problème allégué concernant les contraventions de stationnement délivrées en 2026 dépasse la portée de la requête T2, laquelle a été initialement déposée le 28 juillet 2025.
9. Le locataire a ensuite demandé un ajournement, car il souhaitait avoir une autre occasion de modifier ses requêtes afin de clarifier les mesures réparatrices qu'il réclame.
10. La locatrice s'est opposée à la demande d'ajournement du locataire. Elle a fait valoir que les parties ont reçu des directives suffisantes le 25 novembre 2025 pour garantir que les requêtes puissent être entendues si les parties se conformaient aux directives énoncées dans l'ordonnance provisoire LTB-T-062232-25-IN_LTB-T-066113-24-IN, datée du 27 novembre 2025.
11. La locatrice a également soutenu qu'un nouvel ajournement lui porterait préjudice, car elle continuerait de payer des frais découlant du non-respect, par le locataire, des conditions de

l'ordonnance provisoire LTB-T-062232-25-IN_LTB-T-066113-24-IN, datée du 27 novembre 2025.

12. La règle 21.8 des *Règles de procédure* de la Commission et la Ligne directrice 1 de la Commission énoncent les facteurs pertinents dont il faut tenir compte pour décider s'il y a lieu ou non d'accueillir une demande d'ajournement, à savoir :
- *le motif de l'ajournement et la position des parties;*
 - *les questions en litige dans la requête;*
 - *tout préjudice qui pourrait résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande;*
 - *l'historique de l'instance, dont d'autres ajournements ou modifications de dates d'audience;*
 - *l'obligation de la CLI d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire. [Mise en valeur ajoutée]*
13. Après avoir examiné les facteurs énoncés à la règle 21.8 et dans la ligne directrice susmentionnée, ainsi que les observations des parties, j'ai refusé la demande d'ajournement du locataire.
14. En effet, le locataire a déposé sa requête T6 le 20 octobre 2024 et sa requête T2 le 28 juillet 2025. Il a eu suffisamment de temps entre la date du dépôt et la date à laquelle l'audition des requêtes était prévue (le 25 novembre 2025) pour demander la modification de ses requêtes. Par ailleurs, il a eu une autre occasion de le faire explicitement avant le 5 décembre 2025, conformément à l'ordonnance provisoire LTB-T-062232-25-IN_LTB-T-066113-24-IN, datée du 27 novembre 2025.
15. Le locataire, en tant que requérant, est tenu de faire preuve de diligence afin de s'assurer que sa requête puisse être entendue. Dans les circonstances, le locataire a eu suffisamment de temps pour examiner ses requêtes et demander de les modifier afin de préciser les mesures réparatrices qu'il réclame.
16. À ce stade de l'instance, j'estime que cette demande d'ajournement ne représente guère plus qu'une tentative du locataire de modifier ou de parfaire sa stratégie de litige. Il ne s'agit pas d'un motif d'ajournement approprié.
17. Je conviens également avec la locatrice qu'un tel ajournement retarderait indûment l'instance et risquerait d'entraîner des frais injustifiés pour la locatrice.
18. La Commission a l'obligation d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide³. Par conséquent, la demande d'ajournement du locataire a été refusée.

³ Article 183 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Rejet des requêtes

19. La décision de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Ball v. Metro Capital Property*, [2002] O.J. No. 5931 (ci-après « *Ball v. Metro Capital* ») déclare qu'un avis de résiliation qui ne fournit pas de détails suffisants est nul. Au paragraphe 10 de cette décision, la Cour affirme en partie que l'obligation pour le locateur de fournir des motifs et des détails dans un avis de résiliation répond à plusieurs objectifs. Le locataire doit connaître les allégations exactes afin (1) de connaître la preuve contre laquelle il doit se défendre, (2) de décider s'il va contester les allégations portées contre lui devant la Commission de la location immobilière, ou (3) de cesser le comportement ou l'activité visé ou de corriger l'omission dans un délai de sept jours, ce qui ferait annuler l'avis.
20. Bien que je note que l'affaire *Ball c. Metro Capital* porte sur un avis de résiliation signifié par un locateur à un locataire et diffère donc des requêtes devant moi, je tiens également à souligner que les principes de justice naturelle consacrent l'esprit de la décision rendue dans *Ball v. Metro Capital*, à savoir offrir à la partie intimée – en l'espèce la locatrice – la possibilité de bien comprendre les allégations portées contre elle, afin de connaître la preuve contre laquelle elle doit se défendre et d'avoir la possibilité de présenter une défense, si elle le souhaite.
21. De plus, la décision *Beauge v. Metcap Living Management Inc.*, 2012 ONSC 1160, souligne qu'un requérant ne peut obtenir que les mesures réparatrices demandées dans sa requête et que l'octroi de mesures qui n'ont pas été expressément demandées priverait la partie intimée — dans ce cas-ci la locatrice — de l'équité procédurale⁴.
22. Étant donné que j'ai conclu que la locatrice ne serait pas raisonnablement informée pour présenter une défense complète et que la demande d'ajournement du locataire a été refusée, j'estime que les requêtes ne peuvent se poursuivre et qu'elles doivent par conséquent être rejetées.
23. Subsidiairement, comme les requêtes présentées par le locataire ne donneraient lieu à aucune mesure réparatrice, même s'il parvenait à prouver ses allégations, j'estime que l'audition des requêtes ne constituerait pas une utilisation appropriée du temps de la Commission. Subsidiairement, le locataire subirait un préjudice supplémentaire puisqu'il ne pourrait plus soulever ces mêmes questions dans une autre requête.
24. Dans les circonstances, le préjudice causé au locataire est réduit au minimum, car il pourrait, sous réserve des délais de prescription applicables⁵, présenter ses réclamations dans une autre requête, s'il choisissait de déposer une telle requête à une date ultérieure.
25. Il est conseillé au locataire d'obtenir des conseils juridiques afin de mieux comprendre ses droits et recours dans l'éventualité où il aurait l'intention de déposer une autre requête contre la locatrice.

⁴ *Beauge v. Metcap Living Management Inc.*, 2012 ONSC 1160, paragraphes 10 et 11.

⁵ Paragraphe 29 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Demande de dépens contre le locataire

26. La locatrice a demandé que des dépens soient adjugés contre le locataire, car elle soutient que la conduite de ce dernier a retardé indûment l'instance et l'a obligée à engager des frais.
27. La locatrice demande donc que le locataire lui verse la somme de 700 \$ pour les dix-huit heures qu'elle a consacrées à la préparation du dossier dans l'instance en question, entre les mois d'octobre 2024 et de mars 2026.
28. La locatrice souhaite que ces dépens servent à dissuader le locataire de déposer d'autres requêtes « frivoles » qui pourraient faire l'objet d'autres questions préliminaires.
29. Le locataire a jugé que la demande de dépens de la locatrice était inappropriée dans les circonstances et soutient que la demande de la locatrice n'a été présentée que pour tenter d'empêcher indûment le locataire de déposer d'autres requêtes contre la locatrice à une date ultérieure.
30. La règle 23.2 des *Règles de procédure* de la Commission prévoit ce qui suit :

Le membre peut ordonner à une partie de payer à une partie ses frais suivants :

- a. frais de représentation et de préparation;*
- b. autres débours.*

Si la CLI ordonne à une partie de payer les frais de représentation ou de préparation d'une autre partie, ces frais ne doivent pas dépasser 100 \$ l'heure pour les services d'un représentant juridique rémunéré jusqu'à concurrence de 700 \$.

31. La règle 23.3 des *Règles de procédure* de la Commission prévoit ce qui suit :

La CLI peut ordonner à une partie dont la conduite déraisonnable cause des dépenses ou des délais excessifs de payer des dépens à une autre partie.

32. Bien que je ne sois pas liée par les lignes directrices de la Commission, la Ligne directrice 3 de la Commission prévoit que, de façon générale, des dépens peuvent être ordonnés lorsqu'une personne se conduit de façon déraisonnable durant l'instance. La conduite d'une personne est considérée comme déraisonnable si elle a retardé le processus inutilement ou entraîné des coûts indus pour l'autre partie. Par exemple :

- le dépôt d'une requête ou d'une motion frivole ou vexatoire;
- l'introduction d'une requête ou d'une instance de mauvaise foi;
- la prise de mesures inutiles dans le cadre d'une instance.

33. En l'espèce, le locataire a déposé les requêtes afin de régler ce qu'il percevait comme des problèmes d'entretien et divers cas d'inconduite de la part de la locatrice.

34. Bien que des frais liés à la préparation du dossier et au temps passé à l'audience par le représentant juridique d'une partie puissent être accordés, je n'estime pas que la conduite du locataire ait été déraisonnable. En effet, bien que la requête T6 ait été initialement

déposée le 20 octobre 2024 et la requête T2 le 28 juillet 2025, on ne peut pas reprocher au locataire le fait que l'affaire n'ait pas été inscrite au rôle avant le 25 novembre 2025. En fait, le locataire a pris des mesures raisonnables pour limiter les retards et des frais supplémentaires pour les deux parties en demandant que les requêtes soient entendues en même temps⁶.

35. Bien que les requêtes aient été rejetées au motif qu'aucune mesure réparatrice ne pouvait être accordée dans les circonstances, je n'ai formulé aucune constatation sur le bien-fondé des réclamations du locataire.

36. Même si la locatrice a exprimé des inquiétudes quant à la possibilité que le locataire dépose d'autres requêtes contre elle, des dépens ne doivent pas être imposés dans le but de décourager les parties d'exercer leurs droits légaux. Le locataire a le droit de déposer et de présenter des requêtes contre la locatrice si les circonstances le justifient, et les deux parties seraient en mesure de présenter leurs positions respectives en détail. La locatrice n'a pas présenté d'observations qui me donneraient des raisons de considérer la conduite du locataire comme « frivole » ou « vexatoire »⁷, et la conduite du locataire pendant l'audience ne permet pas non plus d'atteindre une telle conclusion.

37. En conséquence, la demande de dépens présentée par la locatrice est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête T2 du locataire, LTB-T-062232-25, est rejetée.
2. La requête T6 du locataire, LTB-T-066113-24, est rejetée.

Le 11 mai 2026
Date de l'ordonnance

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

⁶ Directive datée du 6 août 2025.

⁷ *Melnyk v. Toronto Community Housing Corporation et al.*, 2013 CanLII 75896 (ON SC), paragraphe 30.