



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

**Dossier n° : LTB-T-078828-25**

**Dans l'affaire du** 308, 561, rue Sherbourne  
**logement :** Toronto (Ontario) M4X 0A1

**Entre :** Serena Asitaki Locataire

**et**

Harrington Housing Inc. Locateur

Serena Asitaki (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Harrington Housing Inc. (« locateur ») :

- l'a harcelée, gênée, contrainte, menacée ou importunée.

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

Seule la locataire a assisté à l'audience.

À 13 h 30, le locateur n'était pas présent ni représenté 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 de la locataire.

**La Commission détermine ce qui suit :**

1. Comme il est expliqué plus loin, la locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, certaines des allégations faites dans la requête.
2. La locataire a déposé une requête T2 le 22 septembre 2025. Dans cette requête, elle allègue que le locateur l'a harcelée, gênée, contrainte, menacée ou importunée.
3. La locataire a affirmé que les problèmes avaient commencé vers mai 2025, lorsque le locateur l'avait informée qu'elle devait un arriéré de loyer même si elle avait payé le loyer. Le locateur a à plusieurs reprises dit à la locataire qu'elle devait payer le loyer et l'a menacée d'expulsion. La locataire a déclaré qu'il y avait eu un incident en mai 2025, lorsqu'un représentant du locateur s'était présenté au logement locatif sans préavis. Ce représentant a fait des commentaires comme « Les gens comme vous ne paient jamais le loyer » ou « J'ai le droit d'être agressif ». La locataire a présenté une vidéo de cet incident. Elle a affirmé qu'un autre représentant du locateur avait exigé qu'elle paie des frais

d'annulation de 900 \$, même si c'est lui qui lui avait demandé de quitter le logement locatif et l'avait menacée d'expulsion. La locataire a indiqué que les actions étaient continues, ce qui avait fini par la forcer à quitter le logement locatif.

### *Analyse juridique*

4. L'article 23 de la Loi prévoit ce qui suit :

**23** Le locateur ne doit pas harceler, gêner, contraindre, menacer ni importuner le locataire.

5. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur a eu une conduite de harcèlement en demandant à plusieurs reprises à la locataire de payer le loyer alors qu'elle l'avait payé et lorsqu'il est allé sans préavis dans son logement locatif. J'ai jugé crédible le témoignage de la locataire, et le locateur n'était pas présent pour contredire ce témoignage.

### Mesures de redressement

6. La locataire demande une diminution de loyer de 5 360 \$ pour le harcèlement constant que lui a fait subir le locateur au cours des mois de mai, de juin, de juillet et d'août 2025. La locataire a affirmé que le locateur lui avait envoyé un message texte en août, même si elle avait déménagé. Elle a déclaré que cela lui avait causé beaucoup de stress et l'avait conduite à engager des frais pour quitter le logement locatif. Une diminution de loyer est un recours contractuel fondé sur le principe voulant que si un locataire paie 100 % du loyer, il doit recevoir 100 % de ce pour quoi il paie, et si ce n'est pas le cas, il a droit à une diminution égale à la différence de valeur. En l'espèce, j'estime qu'une diminution de 5 360 \$ ne convient pas, car la locataire a eu accès à son logement, mis à part le problème du locateur lui demandant à plusieurs reprises de payer le loyer et l'incident du 5 mai 2025. Je conclus toutefois qu'il convient d'accorder à la locataire une diminution de loyer pour l'entrave qu'elle a subie par suite des actions du locateur. En me fondant sur ma connaissance de cas semblables, j'estime qu'une diminution de loyer de 5 % convient dans les circonstances, soit au total 269,25 \$ : 5 % du loyer mensuel de 1795 \$ = 89,87 \$ x 3 mois = 269,25 \$. J'ai entendu les observations de la locataire aux termes desquelles elle demande une diminution de loyer pour le mois d'août, mais comme elle avait déjà quitté le logement, je conclus qu'il ne convient pas de lui accorder un redressement pour ce mois-là, car elle avait quitté le logement en juillet 2025, et j'estime que la locataire n'a pas prouvé que les actions du locateur en août constituent du harcèlement justifiant une mesure de redressement.
7. La locataire demande le remboursement de frais de 2 095 \$, qui correspondent à l'avance de loyer de 1795 \$ et aux frais qu'elle a engagés pour déménager du logement locatif. Cette somme inclut les frais de location d'un véhicule et les frais engagés pour un chauffeur et un homme à tout faire pour l'aider à transporter ses affaires. Étant donné que la requête en l'espèce n'a pas été faite aux termes de l'article 135 de la Loi qui concerne les sommes perçues ou conservées illégalement par le locateur, et plus précisément la conservation d'une avance de loyer, le remboursement de l'avance de loyer de 1795 \$ ne sera pas accordé en l'espèce. La locataire n'a pas fourni de factures ou de reçus étayant les frais qu'elle aurait engagés pour déménager. Elle a limité ses observations à des

déclarations générales qui n'étaient corroborées par aucun élément de preuve ou détail (par exemple une facture pour les frais de déménagement). Je ne peux donc déterminer le caractère raisonnable des frais indiqués par la locataire. Je conclus donc que la locataire ne s'est pas acquittée du fardeau de la preuve établissant sa réclamation à cet égard. En conséquence, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, que la locataire a prouvé ces frais, et cette somme ne lui sera donc pas accordée.

**La Commission ordonne ce qui suit :**

1. Le total de la somme que le locateur doit payer à la locataire est de 317,25 \$, soit :
  - 269,25 \$ à titre de diminution de loyer;
  - 48 \$ pour les droits de dépôt de la requête.
2. Le locateur doit payer à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 23 mai 2026.
3. Si le locateur ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 23 mai 2026, il devra des intérêts à partir du 24 mai 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
4. La locataire a le droit de percevoir n'importe quand la somme intégrale due ou le solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

**12 mai 2026**  
**Date de l'ordonnance**

---

Nathalia Debski  
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.