



**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-003863-25

Dans l'affaire du logement : 361, rue Gougeon, app. 3
VANIER (ONTARIO) K1L 6W8

Entre : Emily Harpelle Saxberg Locataire

Et

Sylvain Marsolais Locateur

Emily Harpelle Saxberg (la « locataire ») a demandé une ordonnance déterminant que Sylvain Marsolais (le « locateur ») :

- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné la locataire.

Emily Harpelle Saxberg (la « locataire ») a aussi demandé une ordonnance déterminant que Sylvain Marsolais (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.

Seule la locataire était présente à l'audience.

À 13 h 30, le locateur n'était toujours pas présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission lui ait dument signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve de la locataire ont été présentés à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme je l'explique ci-dessous, la locataire a prouvé les allégations énoncées dans la requête selon la prépondérance des probabilités.
2. J'ai tenu compte de tous les éléments de preuve et témoignages oraux présentés à l'audience pour établir mes constatations, même si je ne les mentionne pas individuellement.
3. La locataire a déposé le 14 janvier 2025 une requête T6 alléguant que le locateur a manqué à ses obligations d'entretien aux termes de la Loi ou a manqué à une norme de salubrité, de sécurité, d'habitation ou d'entretien.

Requête T6

4. La locataire a témoigné qu'il y a un problème persistant lié à l'escalier extérieur. Cet escalier est son accès à la salle de buanderie et à l'aire d'entreposage. Elle a informé le locateur de ce problème vers mai 2024. Le locateur lui a indiqué qu'il le réparerait, mais il ne l'a pas encore fait. L'escalier est dangereux et tordu, la balustrade n'est pas solide et les marches constituent un risque de chute. La locataire a témoigné que le service d'application des règlements municipaux s'est rendu au logement locatif pour l'inspecter et a déterminé qu'il nécessite des réparations. Malgré cela, le locateur a refusé de réparer l'escalier. La locataire a présenté en preuve à la Commission diverses photos de l'escalier. Elle a aussi présenté des échanges avec le locateur et les agents d'application des règlements municipaux au sujet du problème d'escalier.
5. La locataire a témoigné qu'une seule de ses pièces a été repeinte depuis qu'elle a emménagé dans le logement locatif en 2018. Après que le locateur actuel a acheté l'immeuble, son fils s'est présenté au logement le 31 mai 2024 et a indiqué qu'il rénoverait l'appartement, mais qu'il faudrait que la locataire le quitte définitivement. Elle dit qu'elle a exprimé son intention de réemménager dans le logement après sa rénovation et que le locateur a alors affirmé qu'aucune rénovation n'était nécessaire. Depuis, le locateur refuse d'effectuer quelque réparation que ce soit dans le logement. La locataire a témoigné que la peinture est endommagée autour des événements parce que le fils du locateur a tenté de les ouvrir.
6. Il y a des problèmes d'électricité dans plusieurs pièces du logement locatif. Vers avril 2024, le locateur a engagé des électriciens pour qu'ils aillent au logement. La locataire a témoigné avoir été présente lors de leur visite, avec le fils du locateur. Les électriciens ont indiqué que le câblage ne respecte pas les normes et qu'il manque le fil de mise à la terre dans les prises électriques, ce qui peut causer des surtensions temporaires et détruire des appareils électroniques. La locataire a demandé à répétition au locateur de réparer les prises électriques, mais il refuse. Elle a présenté en preuve à la Commission divers échanges avec lui à ce sujet.
7. En outre, il y a un problème lié au ventilateur de la salle de bain depuis que la locataire a emménagé dans le logement locatif. Il est très bruyant et perturbant. La locataire a informé le locateur de ce problème le 1^{er} juin 2024, mais il ne l'a pas réglé. Il s'est rendu au logement et a dit que le bruit produit par le ventilateur est lié à la poussière, mais il refuse de tenter de le réparer.
8. Vers octobre 2024, la locataire a demandé au locateur de réparer le chauffage dans le logement locatif, car la température n'atteint pas 20 degrés pendant la journée les mois d'hiver. Elle a témoigné qu'il était au courant du problème et qu'elle l'en avait informé à de multiples reprises, mais qu'il a refusé de le réparer. Elle a témoigné avoir envoyé une capture d'écran de son thermostat pour montrer qu'il faisait moins de 20 degrés dans le logement pendant la journée. Puisque le locateur n'a pas réglé le problème, elle a informé le service d'application des règlements municipaux, qui est venu inspecter. Elle a témoigné que le locateur a augmenté la température pendant une semaine, mais qu'il l'a ensuite abaissée. Elle a présenté en preuve à la Commission des photos du thermostat.

9. La locataire a témoigné que sa sonnette est brisée depuis le 8 mars 2024 et que le locateur refuse de la réparer. Elle l'a informé dès que le bris est survenu, mais il refuse de la réparer.

Analyse juridique

10. Le paragraphe 20 (1) de la Loi prévoit ce qui suit :

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 toute requête présentée à la Commission, il revient à l'auteur d'une allégation selon laquelle un incident ou un événement particulier est survenu d'établir qu'il est plus probable qu'improbable que sa version des faits soit vraie. Dans cette affaire, ce fardeau revient à la locataire. La norme de preuve dans les instances de la Commission est la prépondérance des probabilités. Selon cette norme, la partie qui a le fardeau de la preuve doit établir avec des éléments de preuve que, plus probablement que l'inverse, ses assertions sont véridiques.
12. 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 d'entretien dès qu'un service est interrompu.
13. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés de la locataire et selon la prépondérance des probabilités, je conclus que le locateur a manqué à ses obligations, prévues au paragraphe 20 (1) de la Loi, de réparer et d'entretenir le logement locatif en ce qui concerne l'escalier, les prises électriques, le ventilateur de la salle de bains et la sonnette. J'estime que la question de la peinture dans le logement locatif ne constitue pas un manquement aux obligations d'entretien. Je prends acte de la mention de la locataire selon laquelle son logement n'a pas été repeint, mais je juge qu'il s'agit d'une préoccupation esthétique plutôt qu'un défaut du locateur de tenir le logement en bon état. Le locateur, absent à l'audience, n'a pas pu présenter sa réponse et ses éléments de preuve relativement aux allégations de la locataire qui le visaient. Aujourd'hui, des problèmes d'entretien persistent dans le logement. J'ai trouvé le témoignage de la locataire crédible et fiable, et il s'appuyait sur des documents.

Mesures de redressement

Diminution de loyer

14. 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.

15. La locataire demande une diminution de loyer de 10 % sur la période de 10 mois commençant en mai 2024. En me fondant sur ma connaissance d'affaires semblables traitées par la Commission, je conclus qu'il convient d'accorder une diminution de loyer de 6 % pour les divers problèmes d'entretien dans cette situation. J'ai entendu le témoignage de la locataire sur l'effet que ces problèmes ont eu sur elle et j'ai tenu compte des preuves documentaires qui appuient ce témoignage. J'ai entendu son témoignage selon lequel les problèmes d'entretien persistent depuis 2024 et le locateur a refusé de les corriger. Dans ces circonstances, je juge donc appropriée une diminution de loyer de 6 % sur 10 mois, de mai 2024 à février 2025, totalisant 809,20 \$ ($1\,348,69 \$ \times 7 \% = 80,92 \$$, $\times 10$ mois).

Dépenses engagées

16. La locataire demande 399,00 \$ pour les dépenses engagées à cause de l'omission du locateur de réparer le câblage électrique du logement locatif. Selon elle, en raison du câblage inadéquat de l'appartement et de l'absence de mise à la terre, sa batterie de secours surchargeait le bloc d'alimentation, ce qui aurait pu être évité si l'alimentation était mise à la terre. Le montant représente une estimation de ce qu'elle a dû dépenser pour remplacer ses articles personnels endommagés à cause du défaut du locateur de tenir le logement en bon état. Après avoir tenu compte de ses observations concernant cette mesure de redressement, je conclus que le montant est raisonnable. Par conséquent, le locateur doit lui verser 399,00 \$, soit les dépenses raisonnables qu'elle a engagées en raison de l'omission du locateur d'entretenir le logement.

Ordonnance de réparation

17. Dans sa requête T6, la locataire demande à la Commission d'ordonner au locateur de régler les problèmes liés au logement locatif.
18. Puisque je conclus que la locataire a prouvé que les problèmes persistent dans le logement locatif, il sera ordonné au locateur de réparer l'escalier, la prise électrique, le ventilateur de la salle de bains et la sonnette. Absent, il n'a pas pu présenter d'observations sur cette mesure de redressement; je lui ordonnerai donc de régler ces problèmes au plus tard le 31 août 2026.

Requête T2

19. La locataire a déposé le 14 janvier 2025 une requête T2 alléguant que le locateur l'a harcelée, gênée, contrainte, menacée ou importunée et a coupé ou entravé la fourniture de services essentiels ou de services en matière de soins ou de nourriture dans une maison de soins.
20. La locataire a témoigné que le locateur exerçait des pressions sur elle pour résilier la convention de location. Cela s'est produit du 31 mai 2024 à juin 2024. Le 1^{er} août 2024, le locateur a tenté d'augmenter le loyer de 5,5 %, un pourcentage supérieur au taux légal. Il a tenté d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal continuellement

jusqu'à mai 2025. La locataire a témoigné être bénéficiaire du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées et avoir subi beaucoup de stress lorsque le locateur a fait pression sur elle pour qu'elle déménage ou pour augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal. Elle a présenté en preuve à la Commission divers échanges concernant l'augmentation de loyer.

21. Vers le 10 janvier 2025, la locataire a informé le locateur qu'elle allait avoir un ou une colocataire, ce à quoi il a répondu qu'elle n'était pas autorisée à avoir des colocataires, qu'il n'y consentait pas et qu'il se rendrait au logement locatif pour s'assurer qu'aucun colocataire n'habitait chez elle. Il a harcelé son ou sa colocataire pour tenter de le ou la faire partir. La locataire a témoigné que cela a duré environ une semaine, du 10 au 17 janvier 2025. Le locateur a cessé ces actes seulement après qu'elle l'a avisé qu'elle déposerait une requête à la Commission.
22. La locataire a témoigné que vers le 29 octobre 2024, le locateur a coupé l'eau sans avertissement. Il a aussi coupé l'eau le 5 décembre 2024, sans avertissement encore une fois.
23. La locataire a témoigné qu'il n'y a pas eu de chauffage dans le logement locatif à compter du 20 octobre 2024 à la fin de l'hiver. Elle a ajouté que cela l'a affectée, car la température dans le logement était inférieure à celle qui convient pendant les mois d'hiver.

Analyse juridique

24. L'article 23 de la Loi interdit au locateur de harceler, de gêner, de contraindre, de menacer ou d'importuner le locataire.
25. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés de la locataire et selon la prépondérance des probabilités, je conclus que le locateur a enfreint l'article 23 de la Loi lorsqu'il a tenté à répétition d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, a coupé l'eau à deux reprises sans préavis, a dit à la locataire qu'elle n'était pas autorisée à avoir des colocataires et a manipulé le chauffage dans son logement locatif pendant les mois d'hiver. Le locateur, absent à l'audience, n'a pas pu présenter sa réponse et ses éléments de preuve relativement aux allégations de la locataire qui le visaient. J'ai jugé le témoignage de la locataire crédible et fiable, et il s'appuyait sur des documents.

Mesures de redressement

26. La locataire soutient qu'une amende est nécessaire parce que la conduite du locateur est inacceptable. La ligne directrice 16 des Lignes directrices d'interprétation de la Commission, qui décrit l'utilisation des amendes par la Commission, précise qu'une pénalité administrative est une mesure à utiliser pour favoriser la conformité à la Loi et dissuader les locateurs de se livrer à des activités semblables à l'avenir. Comme je l'ai mentionné, cette mesure n'est pas imposée normalement, sauf si le locateur a enfreint de façon flagrante la Loi et si d'autres mesures n'assureraient pas la conformité et une dissuasion suffisante. Bien que le mépris de la Loi dont le locateur a fait preuve soit troublant, j'estime dans cette affaire que la mesure de redressement financière pour douleur et souffrance et le remboursement des dépenses engagées que j'accorde à la

locataire constituent un dissuasif suffisant. La demande d'ordonnance imposant une amende administrative est rejetée.

Dépenses engagées

27. La locataire demande le remboursement de ses dépenses de 9,00 \$ liées aux actes de manipulation du chauffage dans son logement locatif. Elle a dit avoir payé 3,00 \$ de plus par mois pendant trois mois parce qu'elle a dû utiliser des chauffetterettes dans le logement. Elle a présenté des documents pour établir cette augmentation des frais de service d'utilité publique.
28. J'ai jugé la locataire crédible lorsqu'elle a dit avoir payé ce coût supplémentaire et, par conséquent, j'estime qu'il convient de lui accorder ce montant. Le locateur, absent, n'a pas pu répondre à cette demande de mesure de redressement de la locataire.

Diminution de loyer

29. La locataire demande une diminution de loyer de 4 324,36 \$. En résumé, ce montant représente le temps qu'elle a passé à remplir sa requête, à lire les lois sur le logement et à discuter avec la Commission et à collaborer avec les agents d'application des règlements municipaux afin d'assurer le respect de ses droits.
30. Comme je l'ai mentionné, 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. Par conséquent, je juge qu'il ne convient pas d'accorder à la locataire 4 324,36 \$, montant qui représente le nombre total d'heures qu'elle a consacrées à sa cause. Toutefois, ayant conclu qu'elle a prouvé ses assertions selon la prépondérance des probabilités et en me fondant sur ma connaissance d'affaires semblables traitées par la Commission, je juge qu'il convient de lui accorder une diminution de loyer de 4 % pour les périodes de mai à décembre 2024 et du 10 au 17 janvier 2025 pendant lesquelles le locateur l'a importunée, soit au total 443,91 \$ ($1\,368,69 \$ \times 4 \% = 53,94 \$$, $\times 8 \text{ mois} = 431,52 \$$, $+ 7 \text{ jours à raison de } 44,34 \$ \text{ par jour} \times 4 \% = 12,39 \$$).

Autres mesures de redressement

31. La locataire a également demandé à la Commission d'ordonner au locateur de cesser les activités énumérées dans la requête T2, notamment demander régulièrement à la locataire de résilier le bail et tenter d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au loyer légal. Puisque le locateur, absent, n'a pas pu répondre à cette demande de mesure de redressement et puisque j'ai jugé que la locataire a prouvé qu'il a adopté cette conduite, je conclus qu'il convient d'accorder cette mesure de redressement.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Au total, le locateur doit verser à la locataire 1 601,11 \$.

2. Le locateur doit verser à la locataire 1 208,20 \$ (requête T6). Ce montant comprend :
 - 1 208,20 \$ pour la diminution de loyer (requête T6).
 - 399,00 \$ pour les dépenses raisonnables que la locataire engagera (requête T6).
3. Au plus tard le 31 août 2026, le locateur doit aussi régler les problèmes d'entretien dans le logement locatif (électricité, escalier, ventilateur de la salle de bains et sonnette) pour se conformer aux normes de santé, de sécurité et d'entretien.
4. Le locateur doit également verser à la locataire 452,91 \$ (requête T2).
 - 452,91 \$ pour la diminution de loyer (requête T2).
 - 9,00 \$ pour les dépenses raisonnables que la locataire a engagées.
5. Le locateur doit verser à la locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 15 juin 2026.
6. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible à la locataire au plus tard le 15 juin 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 16 juin 2026.
7. La locataire a le droit de recouvrer en tout temps la totalité du montant dû ou tout solde impayé aux termes de la présente ordonnance.
8. Le locateur doit s'abstenir de demander à la locataire de quitter le logement locatif et de demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal.

12 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.