



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

Numéro de dossier : LTB-T-103828-25

Dans l'affaire du logement : 123 Rue Privée Castlegreen
Ottawa (Ontario) K1T 3N2

Entre : Marina Adolphe Locataires
Jeff Charles

et

Erfan Mahomed Locateur

Marina Adolphe et Jeff Charles (les « locataires ») ont demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance déterminant qu'Erfan Mahomed (le « locateur ») ne s'est pas conformé 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.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 29 avril 2026.

Seuls les locataires étaient présents à l'audience.

À 14 h 23, le locateur n'était ni présent ni représenté à l'audience bien qu'il ait correctement reçu l'avis d'audience de la CLI. La CLI n'a pas reçu de demande d'ajournement de l'audience. En conséquence, l'audience s'est déroulée en fonction des preuves des locataires seulement.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, les locataires ont prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations contenues dans la requête. Par conséquent, le locateur doit verser aux locataires la somme totale de 518 \$ au plus tard le 9 juin 2026.

Demande de modification de la requête

2. Au cours de l'audience, les locataires ont voulu modifier leur requête afin de réclamer également le remboursement de menues dépenses liées à l'augmentation des coûts d'électricité qu'ils ont subis.

3. Les locataires n'ont pas cherché à modifier leur requête avant l'audience, et ils n'ont pas non plus informé le locateur d'une telle demande de modification ni ne lui ont signifié les documents correspondants avant l'instance en question¹.
4. Par conséquent, je constate que le locateur n'était pas au courant de la demande de modification des locataires et qu'il serait donc, dans les circonstances, procéduralement inéquitable d'accorder une telle modification et de procéder à l'audition de réclamations dont le locateur ignorait qu'elles devaient être entendues².
5. La demande des locataires de modifier leur requête a donc été refusée. Conformément à la requête qu'ils avaient déposée le 9 décembre 2025, les locataires ont été avisés que le montant maximal qu'ils pourraient recevoir si leur requête était accueillie était de 470 \$, sous forme d'une remise de loyer.

Éléments de preuve des locataires

6. Les locataires ont déposé leur requête le 9 décembre 2025. À ce moment-là, ils voulaient soulever deux questions liées à leur plainte que le locateur ne s'est pas conformé 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 : à savoir une fuite d'eau près de l'entrée du logement locatif provenant du plafond (et les dommages correspondants) et une fuite dans la salle de bain.
7. Pendant l'audience, les locataires ont choisi de ne présenter que la question liée à la fuite d'eau près de l'entrée du logement locatif. Ils ne voulaient plus présenter la question relative à la salle de bain.
8. La locataire Marina Adolphe (ci-après appelée « M.A. ») a indiqué dans son témoignage qu'une fuite d'eau provenant du toit du logement locatif s'était produite au cours du mois de mai 2025, près de l'entrée du logement locatif.
9. M.A. a déclaré que bien qu'elle ait déjà fait part au locateur de ses préoccupations concernant des fuites d'eau et la présence potentielle de moisissure, elle avait aussi envoyé au locateur un courriel formel, le 30 mai 2025, comme il ressort d'une copie du courriel envoyé par les locataires au locateur le 30 mai 2025 à 8 h (DOC-6954793 et DOC-6954751; pièce 1, *en liasse*).
10. M.A. a indiqué qu'à la suite de plusieurs jours consécutifs de pluie, la fuite à l'entrée du logement locatif s'était aggravée, ce qui a provoqué l'effondrement de parties du plafond le 6 novembre 2025. Les locataires ont alors contacté le locateur pour l'informer de l'aggravation de la situation, comme il ressort d'une copie de l'échange de messages texte WhatsApp entre le locateur et les locataires, datés du 6 novembre 2025 (DOC-6954770; pièce 2).
11. M.A. a précisé que le locateur avait alors envoyé un technicien d'entretien au logement locatif le 7 novembre 2025. Les locataires ont indiqué que le technicien avait percé un trou

¹ Règle 15 des *Règles de procédure* de la Commission.

² *Beauge v. Metcap Living Management Inc.*, 2012 ONSC 1160.

dans la zone du plafond touchée par la fuite d'eau, qu'il avait placé une bâche en plastique pour recueillir l'eau qui s'infiltrait, puis qu'il était parti.

12. M.A. a expliqué qu'ils avaient envoyé un autre message au locateur le 15 novembre 2025 pour l'informer qu'aucun technicien n'était revenu au logement locatif depuis la visite du technicien du 7 novembre 2025, comme il ressort d'une copie des messages texte WhatsApp envoyés par les locataires au locateur le 15 novembre 2025 (DOC-6954783; pièce 3).
13. M.A. a affirmé que l'eau avait continué de couler et que, comme le trou percé dans le plafond par le technicien d'entretien du locateur n'était pas scellé correctement, la température à l'intérieur du logement locatif ne faisait que tomber avec le changement de saison, ce qui a entraîné une augmentation des coûts d'électricité.
14. M.A. a indiqué que le locateur n'avait pas fait de suivi auprès des locataires après leurs messages WhatsApp du 15 novembre 2025 (pièce 3) et que le problème lié au plafond et à la fuite d'eau correspondante n'était toujours pas résolu au moment où les locataires ont quitté le logement locatif, le 9 janvier 2026.
15. M.A. a affirmé que les problèmes persistants liés à la fuite d'eau et au plafond à découvert leur avaient causé des problèmes de santé et avaient gâché leur période des Fêtes, car ils n'ont pas pu recevoir des membres de leur famille au logement locatif en raison du plafond à découvert et des températures de plus en plus basses.
16. M.A. a indiqué qu'« il faisait froid » dans le logement locatif en raison du plafond à découvert et que, même si le chauffage était allumé dans tout le logement, le système de chauffage n'était pas en mesure de compenser adéquatement et de réguler les températures intérieures à des niveaux confortables. À cause de cette situation, M.A. a reçu un diagnostic de grippe grave et prolongée.
17. En conséquence, les locataires ont réclamé la somme de 470 \$ sous forme d'une remise de loyer, à cause de l'omission, par le locateur, de remédier correctement à la fuite d'eau et aux dommages au plafond près de l'entrée du logement locatif.

Analyse

18. Le paragraphe 20 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») prévoit ce qui suit :

20 (1) 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.

19. Pour plus de précisions, dans l'affaire *Onyskiw v. CJM Property Management Ltd.*, 2016 ONCA 477, la Cour d'appel de l'Ontario a rejeté la position selon laquelle un locateur manque automatiquement à son obligation d'entretien et de réparation en vertu du paragraphe 20 (1) de la Loi dès qu'une interruption de service survient ou que le logement a besoin de réparations. La Cour a conclu que le caractère raisonnable de la réponse et du

comportement d'un locateur face aux problèmes d'entretien est un facteur permettant de déterminer s'il y a eu manquement et si un recours doit être accordé au locataire³.

20. D'après les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur ne s'est pas conformé 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, en ce qui concerne la fuite d'eau émanant du plafond, dont il avait été avisé le 30 mai 2025 (pièce 1).
21. En effet, le témoignage des locataires était cohérent et crédible. J'accepte donc le fait que les locataires ont communiqué avec le locateur à de multiples reprises pour l'informer du problème et de l'aggravation de la situation, et que le locateur a tardé à s'occuper de la question et n'a pas terminé les réparations (pièces 1 à 3).
22. Je ne pense pas qu'attendre jusqu'au 6 novembre 2025 pour envoyer un technicien au logement locatif afin d'enquêter sur le problème de fuite (ce qui correspond à un retard de cent soixante jours) signifie que le locateur a pris des mesures raisonnables pour remédier à la situation.
23. De plus, je ne pense pas qu'exposer des parties du plafond pour ensuite laisser un trou mal scellé dans le plafond pendant une période d'au moins soixante-cinq jours, pendant les mois les plus froids de l'année (entre les mois de novembre 2025 et janvier 2026), démontre que le locateur a pris des mesures adéquates pour résoudre le problème.
24. J'accepte le témoignage des locataires selon lequel le problème persistant lié à la fuite d'eau et au trou correspondant dans le plafond a dérégulé la température à l'intérieur du logement locatif, ce qui a par conséquent empêché les locataires de jouir du logement locatif pendant la période des Fêtes, comme ils l'avaient initialement prévu.
25. Même si les locataires auraient peut-être pu obtenir une remise de loyer plus importante, ils ne peuvent obtenir que les mesures de redressement demandées dans leur requête⁴.
26. Par conséquent, conformément aux éléments de preuve et aux observations non contestés des locataires, ainsi qu'à ma connaissance de cas semblables, je conclus que les locataires ont droit à une remise de loyer d'un montant de 470 \$ en raison du problème lié à la fuite d'eau près de l'entrée du logement locatif et des dommages correspondants au plafond.
27. Les locataires ont également engagé des frais de 48 \$ pour le dépôt de la requête et ont droit au remboursement de ces frais.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le locateur doit payer aux locataires le montant total de 518 \$, qui représente :
 - 470 \$ à titre de remise de loyer,
 - 48 \$ pour les frais de dépôt de la requête.

³ Ligne directrice 5 : Manquement aux obligations d'entretien.

⁴ *Beauge v. Metcap Living Management Inc.*, 2012 ONSC 1160.

2. Le locateur doit payer aux locataires la totalité de la somme due d'ici le 9 juin 2026.
3. Si le locateur ne verse pas aux locataires le montant intégral exigible au plus tard le 9 juin 2026, des intérêts lui seront imputés. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 10 juin 2026, au taux annuel de 4 %.

Le 28 mai 2026

Date de l'ordonnance

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) 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.