



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

N° de dossier : LTB-T-098941-25

Dans l'affaire du logement : 1244 YORK MILLS RD, APP. 306
NORTH YORK (ONTARIO) M3A 1Y7

Entre : Manglibe Badie Locataire

et

BERKLEY MANAGEMENT PROPERTY INC. Locateur

Manglibe Badie (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que BERKLEY MANAGEMENT PROPERTY INC. (« locateur ») :

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

La requête a été entendue par vidéoconférence le 12 mai 2026.

Emily Barbati, représentante du locataire, Natalija Stankov, représentante du locateur, et le locataire ont participé à l'audience. Elise Tiwome, conjointe du locataire et occupante du logement locatif, a témoigné comme témoin.

Manuel Costa, interprète de la Commission, a fourni des services d'interprétation en anglais et en français.

La Commission détermine ce qui suit :

Question préliminaire – Validité de la requête du locataire

1. Le locataire a déposé sa requête le 24 novembre 2025. Il était en possession du logement locatif lorsqu'il a déposé sa requête et l'était toujours au moment de l'audience.
2. Sa description de sa plainte en vertu du motif n° 4 (harcèlement) est la suivante :

« Plainte contre mon locateur harcèlement menaces et atteinte la jouissance paisible. Madame Monsieur les membres de la Commission Depuis le mois de juin 2025 je subis une série de comportements abusifs et intimidants liés la gestion de mon immeuble par le nouveau concierge et mon locateur. Ces comportements portent atteinte mes droits fondamentaux de locataire et compromettent ma sécurité et ma tranquillité. Promesses abusives concernant les garages : Le nouveau concierge a annoncé ses proches issus de

sa congrégation religieuse qu'il leur attribuerait des garages dont j'occupe par des résidents depuis plus de dix ans dont moi même. Menaces d'éviction : Des lettres de menace ont t déposées devant les portes des locataires y compris la mienne sans enveloppe ni respect des règles minimales d'hygiène sur des tapis de couloir sales. Harcèlement et intimidations : Ces pratiques s'ajoutent un climat de harcèlement et de me pris visant nous pousser quitter nos logements ou nos espaces de stationnement. Insalubrité persistante : Les couloirs et espaces communs sont laissés dans un état insalubre aggravant le sentiment d'insécurité et de négligence. Ces faits démontrent un manquement grave aux obligations du locateur notamment en ce qui concerne : le respect de la jouissance paisible du logement la protection contre le harcèlement l'entretien et l'hygiène des lieux. Je demande la Commission de constater ces manquements de mettre fin aux pratiques abusives et de garantir la protection de mes droits en tant que locataire. Je vous remercie de votre attention. Manglibe Badie

3. Les mesures de redressement demandées comprennent ce qui suit :
 - Consigner les infractions commises par le locateur et son représentant, le concierge de l'immeuble. Ordonner la cessation immédiate de tous les actes de harcèlement ou d'intimidation à mon égard ou à l'égard des autres locataires. Ordonner le respect de mes droits en tant que locataire, en particulier l'utilisation paisible du garage que j'occupe depuis plus de dix ans. Imposer les mesures de redressement nécessaires pour veiller à l'entretien et à la propreté des aires communes. Faire respecter les conditions de l'entente d'occupation du garage convenues avec l'ancien gérant de l'immeuble.
4. La requête ne précise pas les événements, dates, heures, emplacements, moments où le locateur a été avisé, noms de personnes, paroles ou gestes liés aux allégations de harcèlement. Elle ne définit pas les aires communes ni les « mesures nécessaires ».
5. Lors de l'audience, la membre a signalé le manque de précisions à l'attention du locataire.
6. Le locataire a répondu qu'il avait fourni plus de détails et a montré les lettres supplémentaires qu'il a écrites au locateur lorsqu'il a déposé sa requête. Le locateur a confirmé avoir reçu une copie des lettres supplémentaires avec la requête, alors la membre les a examinées avec le locataire. (Voir les documents DOCS-6852899 et DOC-6852904.)
7. Dans la lettre datée du 27 octobre 2025 (DOC-6852904), le locataire alléguait ce qui suit :
 - Le comportement du concierge s'était détérioré (aucune mention de dates, de comportements particuliers ou de dates des interactions).
 - Les documents sont fréquemment jetés sur le **tapis de couloir très sale** (mise en évidence dans le document original) et le ton employé dans ces documents est [Traduction] « agressif et dégradant, visant souvent des questions mineures, comme l'utilisation des garages ».
 - Le concierge a pris sans autorisation des photos des garages des locataires, ce qui va à l'encontre des normes relatives au respect de la vie privée et au consentement (aucune mention de dates, d'heures ou de noms).

- Il y a une [Traduction] « mauvaise odeur persistante dans l'ensemble d'habitation, particulièrement pendant les mois plus chauds » (aucune mention de dates ou d'emplacements).
- Il y a des infestations de rongeurs et de coquerelles qui persistent (aucune mention de dates, d'emplacements ou de moment où le locateur a été informé).
- Infestations de punaises de lit – le locataire déclare avoir dépensé 600 \$ pour des traitements contre des infestations de punaises de lit, mais ne mentionne pas les dates ni le moment où le locateur a été informé.
- Clarification des droits d'utilisation du garage – le locataire soutient que le garage fait partie de la convention de location, mais n'indique pas quand l'entente a été révoquée ni quand le locateur aurait repris le contrôle du garage.

8. Les mesures de redressement demandées comprennent les suivantes :

- Cessation de toute communication menaçante de la part du concierge (aucune mention de nom, de dates, d'heures ou de communications).
- Toutes les communications futures doivent être faites de manière respectueuse, professionnelle et hygiénique. Ces demandes sont imprécises et ne relèvent pas de la compétence de la Commission.
- Il revient aux services de gestion de l'immeuble de régler les problèmes de santé et de sécurité non résolus dans l'immeuble (ceux-ci ne sont pas formulés clairement dans la requête ou dans les lettres).

9. À l'audience, le locateur n'a pas contesté les précisions contenues dans la requête. La membre les a soulevées afin de mieux comprendre l'affaire et de veiller à la tenue d'une audience adéquate.

Analyse

10. Dans l'affaire *Ball v. Metro Capital Property*, [2002] O.J. No. 5931 (« *Ball* »), la Cour divisionnaire a statué que les requêtes doivent contenir des précisions suffisantes pour permettre à la partie adverse de connaître les allégations précises formulées et ainsi d'être en mesure de savoir ce à quoi elle doit répondre.
11. Dans l'affaire *Ball*, le juge MacGougall a indiqué que [Traduction] « les précisions devraient inclure les dates et heures des comportements reprochés ainsi qu'une description détaillée du comportement répréhensible ». La Cour a poursuivi en indiquant que l'obligation de fournir des motifs et des précisions vise notamment à permettre à la partie adverse [Traduction] « de connaître les allégations précises formulées afin d'être en mesure de savoir ce à quoi elle doit répondre; de décider s'il y a lieu de contester ces allégations devant le Tribunal; et d'envisager de mettre fin à la conduite ou à l'activité, ou de corriger l'omission [...] ».

12. À mon sens, la requête du locataire ne contient pas suffisamment de précisions et les mesures de redressement demandées ne sont pas suffisamment claires ou ne relèvent pas de la compétence de la Commission. Le locataire a disposé de suffisamment de temps pour modifier sa requête afin d'y inclure des précisions. Je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que la requête contient des allégations vagues qui n'ont pas permis au locateur de connaître les allégations précises formulées contre lui et d'être en mesure de savoir ce à quoi il devait répondre. Par conséquent, les requêtes du locataire sont rejetées.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête est rejetée.

Le 5 juin 2026

Date de l'ordonnance

Vanessa Davies

Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

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