



**Ordonnance rendue aux termes des articles 88.2, 89 et 88.1 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Dossier n° : LTB-L-035758-25

Dans l'affaire du 337, CROISSANT CLOYNE
logement : NEPEAN ON K2J 6W4

Entre : Boniface Guetchom Locateurs
Josephine Kengne Talom

et

Thomas Wellam
Jennifer Roach Anciens locataires

Boniface Guetchom et Josephine Kengne Talom (« locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que Thomas Wellam et Jennifer Roach (« anciens locataires ») leur remboursent les frais raisonnables qu'ils ont engagés par suite du comportement des anciens locataires ou de celui d'un autre occupant du logement locatif ou d'une personne à qui les anciens locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation. Ce comportement a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par les locateurs, ou un autre droit, privilège ou intérêt légitime des locateurs.

Les locateurs ont aussi demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que les anciens locataires leur remboursent les frais raisonnables qu'ils ont engagés par suite du défaut des anciens locataires de payer les frais de services d'utilité publique qu'ils étaient tenus de payer aux termes de la convention de location.

Les locateurs ont également demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que les anciens locataires leur remboursent les frais raisonnables qu'ils ont engagés ou engageront pour réparer ou remplacer les biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par les anciens locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les anciens locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 19 mai 2026.

Seuls les locateurs ont assisté à l'audience.

À 9 h 15, les anciens locataires n'étaient pas présents ni représentés à l'audience même si l'avis d'audience leur avait été dûment signifié par les locateurs. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier. En conséquence, l'audience a porté uniquement sur les éléments de preuve des locateurs.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Dans leur requête, les locateurs demandent 21 260 \$ pour des frais de services d'utilité publique impayés, des dommages et une entrave importante. Comme il est expliqué plus loin, les locateurs ont prouvé en partie, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. Les locataires doivent donc payer aux locateurs 5 500 \$ pour le remplacement de la moquette, 2 400 \$ pour l'enlèvement des ordures et des articles laissés dans le logement locatif, et 1740 \$ pour les frais de services d'utilité publique impayés.
2. Je suis convaincue que les locateurs ont signifié aux anciens locataires la requête et l'avis d'audience au moins 30 jours avant l'audience conformément à la règle 3.3 des Règles de procédure de la Commission.
3. Je suis également convaincue que les locateurs ont signifié aux anciens locataires la requête et l'avis d'audience en utilisant un mode de signification permis aux termes du paragraphe 191 (1.0.1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) et de la règle 3.3 des Règles de procédure de la Commission.
4. Ces documents ont été signifiés le 22 mars 2026 par la poste et laissés dans la boîte aux lettres des locataires le 25 mars 2026.
5. Les anciens locataires ont quitté le logement locatif le 1^{er} mai 2024.
6. La requête a été déposée dans l'année suivant la date où les anciens locataires ont cessé d'avoir la possession du logement locatif.

Services d'utilité publique – article 88.2 de la Loi

13. Les locateurs affirment que les locataires leur doivent 1074 \$ pour des frais de services d'utilité publique impayés.
14. Les locateurs ont présenté en preuve la convention de location qui montre que les locataires sont responsables de l'électricité. En vertu du paragraphe 2 (1) de la Loi, l'électricité est un service d'utilité publique. Les locateurs avaient donc le droit de présenter, aux termes de l'article 88.2 de la Loi, une requête visant des services d'utilité publique impayés, et je suis convaincue que les locataires sont tenus de payer la facture d'électricité.
15. Les locateurs affirment qu'en raison du non-paiement de la facture d'électricité par les locataires, la Ville d'Ottawa leur a facturé la somme impayée. Les locateurs ont présenté en preuve une copie de la facture d'électricité d'Hydro Ottawa, qui s'élève à 1093 \$ pour la période se terminant le 5 juillet 2024. Ils indiquent que les locataires n'ont payé que 19 \$ de cette facture.
16. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je suis convaincue que les anciens locataires n'ont pas payé l'électricité comme l'exigeait le bail. Les anciens locataires devront donc payer aux locateurs 1074 \$ pour les frais raisonnables que les locateurs ont engagés par suite du défaut des locataires de payer la facture d'électricité.

Dommmages – paragraphe 89 (1) de la Loi

17. Les locateurs demandent le remboursement des frais liés aux dommages causés intentionnellement ou par négligence à la moquette du logement locatif. Dans leur requête, ils demandent 15 000 \$.
18. L'alinéa 89 (1) a) de la Loi prévoit ce qui suit :
- 89 (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire ou l'ancien locataire paie les coûts raisonnables que le locateur a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer le bien endommagé, si les conditions suivantes sont réunies :
- a) pendant que le locataire ou l'ancien locataire a ou avait la possession du logement locatif, le locataire ou l'ancien locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire ou l'ancien locataire permet ou a permis l'accès de l'ensemble d'habitation cause ou a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble;
19. Cette disposition signifie que pour qu'une telle requête soit accueillie, un locateur doit établir ce qui suit :
1. Il y a eu des dommages au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
 2. Les dommages sont « injustifiés », c'est-à-dire qu'ils ne résultent pas de l'usure normale et ne sont pas négligeables.
 3. Les dommages résultent d'un comportement intentionnel ou négligent.
20. Les locateurs disent qu'avant que les locataires n'emménagent dans le logement locatif en mai 2023, la moquette était flambant neuve. Il y avait de la moquette dans les escaliers menant à l'étage et au sous-sol ainsi que dans les couloirs et chambres du deuxième étage. Lorsque les locateurs sont entrés dans le logement locatif après le départ des locataires le 1^{er} mai 2024, ils ont constaté que la moquette était couverte de taches et de résidus d'excréments et d'urine d'animaux.
21. Les locateurs affirment qu'ils ont essayé à deux reprises de nettoyer la moquette, mais qu'ils n'ont pas réussi à enlever les taches. Ils ont fourni en preuve des photos de la moquette montrant des excréments et des taches d'urine partout dans la maison. Dans l'une des chambres, un morceau de la moquette avait été délibérément coupé et enlevé.
22. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je suis convaincue que les locataires n'ont pas ramassé les déjections de leurs chiens et ont coupé la moquette, causant de façon intentionnelle ou négligente des dommages à la moquette.
23. Les locateurs ont remplacé la moquette et demandent 5 500 \$ pour les frais raisonnables qu'ils ont engagés. Bien que les locateurs n'aient pas fourni un reçu en preuve, dans la décision *Equity Builders Ltd. et al. v. Landlord and Tenant Board et al.*, (autorisation d'interjeter appel devant la Cour d'appel refusée), la Cour divisionnaire, au paragraphe 93,

a conclu qu'il est permis d'autoriser le paiement de frais en l'absence de documents justificatifs à condition que le montant de ces frais soit raisonnable. J'adopte ce raisonnement en l'espèce. Je conclus que 5 500 \$ constituent des frais raisonnables pour remplacer la moquette et que les locateurs ont droit au remboursement de ces frais.

Entrave importante – article 88.1 de la Loi

24. Les locateurs soutiennent que les locataires, en partant, ont laissé une foule d'ordures et de rebuts dans le sous-sol ainsi que dans la cour avant et la cour arrière. Les locateurs affirment avoir payé 2 500 \$ pour louer un camion pendant deux mois pour transporter les ordures et rebuts jusqu'au dépotoir et ont dû payer deux personnes 2 300 \$ pour leur travail.

25. Les locateurs ont fourni des photos du sous-sol rempli d'objets abandonnés et d'ordures. Les photos de la cour avant du logement locatif montrent plusieurs objets, divers meubles cassés et ordures entassés dans une grosse pile qui couvre la majeure partie de la cour. Les locataires ont également laissé un congélateur endommagé et des matelas.

26. L'article 88.1 de la Loi prévoit notamment ce qui suit :

(1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire ou l'ancien locataire paie les frais précisés au paragraphe (4), si les conditions suivantes sont réunies :

a) pendant que le locataire ou l'ancien locataire a ou avait la possession du logement locatif, le comportement du locataire ou de l'ancien locataire, d'un autre occupant du logement ou d'une personne à qui le locataire ou l'ancien locataire permet ou a permis l'accès de l'ensemble d'habitation entrave ou a entravé de façon importante, selon le cas :

(i) la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locateur,

(ii) un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur;

[...]

(4) Les frais visés au paragraphe (1) sont les frais raisonnables que le locateur a engagés ou engagera à la suite d'une entrave visée à l'alinéa (1) a), exception faite des frais et des coûts qu'il peut recouvrer dans le cadre d'une requête visée à l'article 88.2 ou 89.

27. Je conclus que les anciens locataires étaient tenus d'enlever tous leurs articles personnels du logement locatif. À mon avis, un locataire raisonnable sait ou devrait savoir qu'il ne devrait pas laisser un volume si excessif d'articles que deux personnes et la location d'un camion soient nécessaires pour aller jeter tous ces articles au dépotoir en faisant une série d'allers-retours au cours d'une période de deux mois.

28. Je conclus donc que les anciens locataires ont entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par les locateurs, ou un autre droit, privilège ou intérêt légitime des locateurs.
29. Les locateurs n'ont pas de reçus pour la location du camion ni pour le paiement des travailleurs qui ont enlevé les articles laissés par les locataires. Même si, comme il a été indiqué au paragraphe 23 de la présente ordonnance, il n'est pas nécessaire d'avoir des reçus pour imposer aux locataires le paiement d'une indemnité, il faut établir que les frais sont raisonnables. Je ne suis pas convaincue que le montant de 4 800 \$ pour les frais de location du camion et le paiement des deux personnes soit raisonnable. Je suis bien consciente qu'une quantité considérable d'ordures et d'articles ont été laissés dans le logement, mais je n'ai pas entendu suffisamment de preuves ou de raisons expliquant pourquoi il a fallu deux mois. Je vais donc accorder 50 % des frais et octroyer aux locateurs 2 400 \$ pour cette réclamation.
30. Les locateurs ont également demandé que les anciens locataires leur remboursent l'équivalent de deux mois de loyer pour la perte de revenus de location, soit 5 000 \$. Les locateurs n'ont pas pu relouer le logement en raison des dommages causés de façon intentionnelle ou négligente par les locataires et il leur a fallu deux mois pour effectuer les travaux nécessaires à la réparation du logement locatif.
31. L'article 88.1 de la Loi n'autorise pas le paiement de frais pour une « perte de revenus de location » alors que le logement locatif est vacant. La perte de loyer ne constitue pas des frais supplémentaires découlant du comportement des anciens locataires. Cette réclamation dépasse la portée de cet article et ne sera pas prise en considération.
32. Les locateurs ont payé 186 \$ pour déposer la requête et ont droit au remboursement de cette somme par les anciens locataires.
33. La présente ordonnance comprend tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera fourni.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Les anciens locataires doivent payer aux locateurs 2 400 \$, soit les frais raisonnables que les locateurs ont engagés par suite de l'entrave importante.
2. Les anciens locataires doivent aussi payer aux locateurs 1740 \$, soit les frais raisonnables que les locateurs ont engagés pour les frais de services d'utilité publique impayés.
3. Les anciens locataires doivent également payer aux locateurs 5 500 \$, soit les frais raisonnables que les locateurs ont engagés pour les dommages.
4. Les anciens locataires doivent payer aux locateurs 186 \$ pour les droits de présentation de la requête.
5. Le total de la somme que les anciens locataires doivent aux locateurs s'élève à 9 826 \$*. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.

6. Si les anciens locataires ne paient pas aux locateurs la totalité de la somme due au plus tard le 27 juin 2026, ils commenceront à devoir des intérêts à partir du 28 juin 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

16 juin 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

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.

* Consulter le Sommaire des calculs ci-joint.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

Montant que les anciens locataires doivent payer aux locateurs :

Frais liés à l'entrave importante	2 400,00 \$
Frais de services d'utilité publique	1 740,00 \$
Frais pour les dommages	5 500,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total de la somme due au locateur	9 826,00 \$