



Ordonnance rendue en vertu de l'article 87 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Référence : *D'Andrea c. Gagné*, 2026 ONLTB 43412

Date : 2026-06-11

Numéros de dossier : LTB-L-061866-24 et LTB-T-051549-25

**Dans l'affaire
du logement :** 129, rue Waverley, app. 2
Ottawa (Ontario) K2P 0V3

Entre : Edelweiss D'Andrea Locatrice

Et

Sophie Gagné Ancienne locataire

Edelweiss D'Andrea (la « locatrice ») a demandé une ordonnance exigeant que Sophie Gagné (l'« ancienne locataire ») paie le loyer et l'indemnité quotidienne qu'elle doit (la « requête L10 »).

L'ancienne locataire a demandé une ordonnance déterminant que la locatrice :

- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par la locataire ou les membres de son ménage;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné la locataire (la « requête T2 »).

Les deux requêtes ont été entendues ensemble par vidéoconférence le 19 mai 2026.

La locatrice, son représentant juridique, James Baker, et l'ancienne locataire étaient présents à l'audience.

Constatations :

Requête T2

1. Le représentant juridique de la locatrice a soulevé une question préliminaire; selon lui, la requête T2 avait été présentée tardivement et devait être rejetée.
2. La requête T2 de l'ancienne locataire a été présentée à la Commission le 23 juin 2025. Les parties conviennent que la locataire a déménagé le 31 juillet 2024. Les allégations de la requête T2, qui concernent une entrave et un harcèlement importants, sont résumées comme suit :

1. Le 24 avril 2024, la locatrice a envoyé à la locataire un courriel lui demandant de libérer le logement locatif parce que la locatrice prenait des mesures relatives à des questions d'entretien touchant le logement locatif, notamment un problème de rats.
2. Le 6 mai 2024, la locatrice a remis à la locataire un avis N11 lui demandant de libérer le logement locatif parce qu'elle n'était pas heureuse de l'habiter.
3. Le 29 mai 2024, un avis N5 a été signifié à la locataire et, le 12 juin 2024, un deuxième avis N5 lui a été signifié, ce qui constitue du harcèlement selon elle.
3. Le par. 29 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») prévoit que sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du par. (1) plus d'un an à compter du jour où s'est produite la prétendue conduite qui leur a donné lieu. Aux termes de la disp. 2 du par. 56 du Règlement de l'Ontario 516/06, la Commission ne peut pas proroger les délais pour le dépôt d'une requête, sauf ceux qu'elle est expressément autorisée à proroger ou à raccourcir en vertu du par. 190 (1) de la Loi. Le délai de dépôt d'une requête ne fait pas partie des questions énumérées au par. 190 (1); la Commission n'a donc pas le pouvoir de le prolonger.
4. Je me fonde sur ce qui précède pour conclure que la conduite alléguée donnant lieu à la requête T2 serait survenue plus d'un an avant que l'ancienne locataire dépose sa requête, et qu'il faut donc rejeter la requête. Les questions énumérées dans la requête T2 sont frappées de prescription et la locataire ne peut plus déposer de requête à la Commission. Je n'ai pas compétence pour prolonger le délai prévu au par. 29 (2) de la Loi afin de permettre le traitement de la requête de l'ancienne locataire. Par conséquent, sa requête T2 est rejetée.
5. Le représentant juridique de la locatrice a aussi demandé le rejet des questions visées à l'art. 82 soulevées par l'ancienne locataire après que la locatrice a déposé sa requête L10 en raison de leur présentation tardive.
6. La locatrice a déposé la requête L10 le 2 août 2024. Elle demande l'arriéré de loyer. En vertu de l'art. 87 de la Loi, l'ancienne locataire peut soulever les questions visées à l'art. 82 si la locatrice demande un arriéré de loyer dans sa requête L10.
7. L'ancienne locataire a déposé les questions visées à l'art. 82 le 23 juin 2025, soit dans l'année suivant la requête L10 de la locatrice. Voici les questions visées à l'art. 82 :
 1. Le 24 avril 2024, la locatrice a harcelé, contraint, menacé ou importuné l'ancienne locataire.
 2. Le 24 avril 2024, la locatrice a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif par l'ancienne locataire en élevant la voix lorsqu'elles ont échangé.
 3. Le 22 décembre 2023, la locatrice a endommagé le piano de l'ancienne locataire.
8. L'ancienne locataire n'a pas présenté d'explication raisonnable du motif pour lequel elle a déposé les questions visées à l'art. 82 presque 11 mois après que la locatrice a déposé sa requête L10. En outre, les questions visées à l'art. 82 déclencheraient l'application du

par. 29 (2) de la Loi parce que les assertions présentées par l'ancienne locataire concernant la conduite alléguée de la locatrice remontent à plus d'un an avant le 23 juin 2025, date où les questions visées à l'art. 82 ont été soulevées pour la première fois, et seraient donc frappées de prescription.

9. La locataire mentionne l'ordonnance de la Commission *Alexandre v Jones*, 2022 CanLII 82028. Il s'agissait d'une requête L1 et la locataire avait déposé des questions visées à l'art. 82. Le membre a statué que la date de référence servant à déterminer le moment où les questions visées à l'art. 82 avaient été soulevées par la locataire était celle du dépôt de sa requête.
10. Les décisions d'un autre membre ne me lient pas. Le membre a mentionné ce qui suit au par. 30 de l'ordonnance :

[Traduction non officielle.] Lorsque le locataire se fonde sur l'article 82 pour soulever une question qui aurait pu faire l'objet d'une requête distincte en vertu du paragraphe 29 (1), on se demande quelle est la date de référence de la question servant à établir le délai de prescription d'un an mentionné au paragraphe 20 (2) [sic.] : est-ce la date du dépôt de la requête du locateur ou celle où le locataire donne l'avis indiquant qu'il soulèvera des questions conformément à l'article 82? La Loi ne répond pas clairement et, dans les affaires où la question se pose, l'approche adoptée par la Commission semble incohérente.

11. Je suis d'avis que c'est le dépôt par le locataire de ses questions visées à l'art. 82 qui établit leur date de référence et le délai de prescription d'un an qui s'y applique. L'ancienne locataire n'a donné aucune explication raisonnable du motif pour lequel elle a déposé les demandes visées à l'art. 82 près de 11 mois après que la locatrice a déposé sa requête L10. De plus, aucun élément de preuve n'a été présenté quant à la question de savoir si l'ancienne locataire s'est conformée aux exigences de communication énoncées à la règle 19.4 des Règles de procédure de la Commission, qui exige la signification à la locatrice des questions visées à l'art. 82 au moment où l'ancienne locataire les a téléversées dans le Portail le 23 juin 2025.
12. Ainsi, puisque la requête L10 a été déposée le 2 août 2024 et que l'ancienne locataire a déposé ses questions visées à l'art. 82 le 23 juin 2025, notamment des allégations remontant à décembre 2023 et à avril 2024, je conclus que l'application du par. 29 (2) de la Loi est déclenchée et que les questions soulevées par l'ancienne locataire ont été déposées tardivement et sont frappées de prescription. Ces questions sont rejetées et ne seront pas entendues.

Requête L10

13. Comme je l'explique ci-dessous, la locatrice n'a pas prouvé les allégations énoncées dans la requête selon la prépondérance des probabilités. Par conséquent, la requête est rejetée.

14. À l'audience, j'étais convaincue que les deux parties étaient préparées pour l'audience, que les éléments de preuve ont été signifiés conformément aux règles de la Commission et que l'ancienne locataire comprenait la requête et les allégations qui la visaient.
15. L'ancienne locataire a libéré le logement locatif le 31 juillet 2024.
16. La requête a été déposée moins d'un an après que l'ancienne locataire a cessé d'avoir la possession du logement locatif.
17. Dans sa requête, la locatrice affirme que l'ancienne locataire doit un mois de loyer, soit 1 696,00 \$, pour la période du 1^{er} au 31 août 2024. La locataire fait valoir qu'elle a déménagé conformément à un avis de résiliation N5 (« avis N5 ») et ne doit aucun loyer.
18. Personne ne conteste que l'ancienne locataire a reçu le 29 mai 2024 son premier avis N5 relatif à l'entrave importante, qui indiquait la date de résiliation du 31 juillet 2025. L'avis N5 indique clairement que la locataire avait sept jours à compter de la date de sa remise pour cesser le comportement qui y était décrit afin d'éviter l'expulsion. Selon l'avis, la locatrice pouvait déposer une requête en expulsion de la locataire si celle-ci n'annulait pas l'ordonnance.
19. Personne ne conteste non plus que la locatrice a donné à l'ancienne locataire le 12 juin 2024 un deuxième avis N5 pour entrave importante relativement à un nouveau comportement adopté après la signification du premier avis N5, mais après sa période d'annulation. Le deuxième avis indique la date de résiliation du 31 août 2024.
20. Le deuxième avis N5 indique qu'il n'est pas annulable et que la locatrice pouvait demander à la Commission d'expulser la locataire.
21. L'ancienne locataire fait valoir qu'elle a déménagé légalement le 31 juillet 2024, conformément au premier avis N5. La locatrice croit que l'ancienne locataire a déménagé illégalement et que le loyer est dû jusqu'au 31 août 2024, date de résiliation indiquée dans le deuxième avis N5.
22. L'ancienne locataire a témoigné qu'elle croyait être autorisée à déménager le 31 juillet 2025 conformément au premier avis N5, car elle avait appelé la ligne de service à la clientèle de la Commission et c'est ce qu'on lui avait dit. Le représentant juridique de la locatrice a fait valoir qu'elle aussi avait déjà été représentante juridique et aurait dû savoir que la ligne de service à la clientèle de la Commission ne fournit pas de services ni de conseils juridiques. L'ancienne locataire croyait également que la locatrice ne s'opposerait pas à ce qu'elle déménage le 31 juillet 2024, car la relation entre les parties s'était détériorée.
23. La locatrice a indiqué avoir annulé le premier avis N5 parce que le comportement qui y était décrit avait cessé. Elle a donné le deuxième avis N5 parce qu'un nouveau problème lié à un avertisseur d'incendie est survenu le 11 juin 2024. Le deuxième avis N5 contenait cette allégation.
24. L'ancienne locataire a témoigné avoir trouvé à la mi-juin 2024 un appartement à louer et avoir commencé à chercher quelques jours avant. Elle a témoigné avoir indiqué à la

locatrice, dans un courriel daté du 21 juin 2024, qu'elle déménagerait en juillet 2024 et que la locatrice pouvait trouver un nouveau locataire pour août 2024.

Analyse

25. Le par. 37 (2) de la Loi prévoit ce qui suit :

Si un avis de résiliation est donné conformément à la présente loi et que le locataire quitte le logement locatif conformément à l'avis, la location est résiliée à la date de résiliation qui y est précisée.

26. Personne ne conteste que deux avis de résiliation ont été signifiés à l'ancienne locataire. À mon avis, dès que le deuxième lui a été signifié, il remplaçait le premier. La locatrice n'a pas déposé de requête L2 après la signification du premier avis N5. En outre, la locataire a témoigné avoir commencé à chercher un nouveau logement locatif seulement après que la locatrice a signifié le deuxième. Par conséquent, je conclus que la locataire a la responsabilité du loyer jusqu'au 31 août 2024.
27. Toutefois, en application du par. 88 (4) et de l'art. 16 de la Loi, je dois aussi déterminer si la locatrice a tenté de réduire ses pertes au minimum en prenant des mesures raisonnables pour relouer le logement.
28. L'ancienne locataire a présenté en preuve un courriel qu'elle a envoyé à la locatrice le 21 juin 2024. Il précisait notamment qu'elle avait trouvé un autre logement locatif qui serait vide en juillet 2024 et qu'elle allait libérer son logement locatif actuel en juillet. La locataire a aussi indiqué à la locatrice qu'elle pouvait commencer à chercher un nouveau locataire pour août 2024, mais que si elle en trouvait un plus tôt, elle pouvait l'en informer, car il y avait une possibilité que la date de son déménagement puisse être avancée.
29. La locatrice a répondu à la locataire qu'elle devait déménager à la fin d'août, et celle-ci a répondu à son tour qu'elle ne déménagerait pas à la fin d'août, mais en juillet et qu'elle espérait que la locatrice trouve un nouveau locataire pour août ou la fin de juillet.
30. Je conclus que la locatrice savait que l'ancienne locataire déménagerait en juillet 2024, puisque le courriel le précisait. La locatrice a témoigné ne pas avoir placé d'annonce pour relouer le logement ou trouver un autre locataire jusqu'à septembre 2024 parce qu'à son avis, l'ancienne locataire avait la responsabilité du logement locatif jusqu'à la fin d'août.
31. La locatrice n'a pas tenté d'atténuer ses pertes avant septembre 2024, même si un courriel daté du 21 juin 2024 l'avait informée que l'ancienne locataire déménagerait. Si la locatrice avait commencé à chercher dès qu'elle a su que l'ancienne locataire déménagerait, elle aurait pu atténuer ses pertes et possiblement relouer le logement pour le 1^{er} août 2024.
32. Puisque la locatrice ne s'est pas efforcée d'atténuer ses pertes, je conclus que la résiliation a pris fin le 31 juillet 2024.
33. Aucune somme n'est due à la locatrice; la requête est rejetée.

34. Bien que la présente ordonnance ne traite pas précisément chaque élément de preuve et ne décrit pas tous les témoignages, j'ai tenu compte de tous ces éléments et de la totalité des témoignages présentés à l'audience pour établir mes constatations.

35. La présente ordonnance contient tous les motifs de la décision qui y est énoncée. Je ne communiquerai pas d'autres motifs.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête T2 de l'ancienne locataire est rejetée.
2. La requête L10 de la locatrice est rejetée.

11 juin 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

Membre, Commission de la location immobilière

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

Type text here

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.