



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

Numéro de dossier : LTB-L-039749-25

Dans l'affaire du 2006, 8, avenue Eglinton Est
logement : Toronto ON M4P 0C1

Entre : Francesca Martinez Locatrice

et

Chistofer David Mekieje Wobiwouo Ancien locataire

Francesca Martinez (« locatrice ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que Chistofer David Mekieje Wobiwouo (« ancien locataire ») lui rembourse :

- les frais raisonnables qu'elle a engagés par suite du défaut de l'ancien locataire de payer les frais de services d'utilité publique qu'il était tenu de payer aux termes de la convention de location¹;
- les frais raisonnables qu'elle a engagés ou engagera pour réparer ou remplacer les biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par l'ancien locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui l'ancien locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation².

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 10 juin 2026.

Seuls la locatrice et Stefan Martinez, soit sa personne de soutien, ont assisté à l'audience.

À 9 h 21, l'ancien locataire n'était pas présent ni représenté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Historique de la procédure

1. La locatrice a déposé la requête auprès de la Commission le 14 mai 2025.
2. Aux termes de la directive du 9 décembre 2025, la locatrice devait signifier à l'ancien locataire, au plus tard le 22 février 2026, une copie de la requête et de l'avis de l'audience

¹ Article 88.2 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

² Article 89 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

du 24 mars 2026 et déposer le certificat de signification correspondant auprès de la Commission au plus tard le 4 mars 2026.

3. Aux termes de la directive du 15 janvier 2026, la *Demande d'utilisation d'un autre mode de signification* présentée par la locatrice afin de pouvoir signifier les documents par courriel à l'ancien locataire a été accordée.
4. L'audience prévue le 24 mars 2026 a été annulée, car la locatrice a demandé que le processus de règlement des différends ait lieu en français, comme le montre la copie du courriel envoyé par la locatrice à la Commission le 13 février 2026 (DOC-7409945).

Signification de la requête et de l'avis d'audience

5. L'article 189.0.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) et la règle 5.8 des *Règles de procédure* de la Commission exigent que le locateur signifie à l'ancien locataire une copie de la requête L10 et de l'avis d'audience correspondant au moins trente (30) jours avant la tenue de l'audience. Le paragraphe 191 (1.0.1) de la Loi et la règle 3.3 des *Règles de procédure* de la Commission prévoient les modes de signification qu'un locateur peut utiliser pour signifier ces documents à un ancien locataire.
6. Malgré les exigences prévues au paragraphe 189.0.1 (3) de la Loi et à la règle 5.16 des *Règles de procédure* de la Commission, et malgré les dispositions de la directive datée du 9 décembre 2025, la locatrice n'a pas présenté un certificat de signification signé par la personne qui aurait signifié les documents susmentionnés à l'ancien locataire.
7. Interrogée au début l'audience pour savoir si elle avait signifié à l'ancien locataire une copie de la requête et de l'avis relatif à l'audience du 10 juin 2026, la locatrice a répondu qu'elle l'avait fait « au moment approprié ».
8. L'instance a été suspendue à deux reprises à la demande de la locatrice afin qu'elle puisse examiner ses documents pour confirmer la date à laquelle une copie de la requête et de l'avis relatif à l'audience du 10 juin 2026 aurait été signifiée à l'ancien locataire.
9. À la reprise de l'instance, la locatrice a fourni un témoignage contradictoire lors duquel elle a d'abord affirmé que la requête et l'avis d'audience correspondant avaient été signifiés à l'ancien locataire en octobre 2025, puis elle s'est corrigée en laissant entendre que ces documents avaient été signifiés soit le 1^{er} janvier 2026, le 27 janvier 2026 ou le 13 février 2026.
10. En outre, la locatrice a indiqué que l'ancien locataire était manifestement au courant de l'instance, car il avait demandé que le processus de règlement des différends se déroule en français. Elle a ensuite voulu corriger son témoignage pour préciser que c'était elle qui avait demandé que ce processus ait lieu en français, puisqu' une requête distincte³ impliquant les parties avait été traitée de cette façon.
11. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je ne suis pas convaincu que la locatrice a signifié à l'ancien locataire une copie de la requête et de

³ Ordonnance LTB-L-023366-24, rendue le 23 octobre 2024.

l'avis relatif à l'audience du 10 juin 2026 au moins 30 jours avant l'audience conformément à l'article 189.0.1 de la Loi et à la règle 3.3 des *Règles de procédure* de la Commission.

12. En effet, la locatrice, dans son témoignage, s'est limitée à faire des observations générales, contradictoires, voire absurdes et intentionnellement vagues pour tenter d'affirmer qu'elle avait signifié à l'ancien locataire la requête ainsi que l'avis correspondant relatif à l'audience du 10 juin 2026 des mois avant qu'elle-même ait reçu l'avis d'audience le 18 mars 2026.
13. Je n'ai pas jugé crédibles les dires de la locatrice selon lesquelles l'ancien locataire était « au courant » de l'audience et qu'il avait eu suffisamment de temps pour s'y préparer.
14. De surcroît, je note que même si elle a affirmé à maintes reprises qu'elle avait envoyé par courriel à l'ancien locataire une copie de la requête et de l'avis d'audience correspondant, la locatrice n'a été en mesure de fournir aucune preuve documentaire (par exemple une copie des prétendus courriels) étayant ses affirmations.
15. Je conclus donc que la locatrice ne s'est pas acquittée du fardeau de la preuve établissant qu'elle avait signifié à l'ancien locataire une copie de la requête et de l'avis correspondant relatif à l'audience du 10 juin 2026.
16. En conséquence, la requête de la locatrice ne peut être entendue et doit être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête de la locatrice est rejetée.

Le 18 juin 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

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.