



Ordonnance rendue aux termes de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* et de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Référence : Christopher c. Wang, 2026 ONLTB 47548

Date : 2026-06-24

Dossier n° : LTB-T-057838-25-RV

Dans l'affaire du logement : 329, boulevard Via Romano
Maple ON L6A 0J3

Entre : Cheyanne Christopher Locataire

et

Jingqiu Wang Locateur

Ordonnance de réexamen

Cheyanne Christopher (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Jingqiu Wang (« locateur ») a manqué à ses obligations en matière d'entretien aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) ou ne s'est pas conformé aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-T-057838-25 rendue le 19 mars 2026. La locataire n'a pas assisté à l'audience le 18 mars 2026.

Le 19 mars 2026, la locataire a demandé le réexamen de l'ordonnance.

Le 23 mars 2026, l'ordonnance provisoire LTB-T-057838-25-RV-IN a été rendue.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 11 juin 2026.

La fille du locateur, Chen Xie, et la locataire ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. La locataire affirme ne pas avoir pu raisonnablement participer à l'audience prévue le 18 mars 2026.
2. Elle a affirmé ne pas avoir pu y participer en raison d'une urgence médicale. Elle a eu un malaise et a dû aller chercher des médicaments. Elle a indiqué ne pas avoir vu un médecin et ne pas avoir d'ordonnance ni de reçu pour les médicaments qu'elle a achetés.
3. Le locateur s'est opposé à la requête en réexamen soutenant que la locataire n'avait pas prouvé ne pas avoir pu participer à l'audience précédente.

4. La fille du locateur n'a pas été autorisée à agir comme interprète pour ses parents à partir d'une langue chinoise vers l'anglais. Aucun tiers n'était présent pour assurer l'interprétation pour ses parents.
5. La fille du locateur n'a pas été autorisée à présenter des preuves. Bien que la règle 1.6q des Règles de procédure de la Commission prévoit que la Commission peut exercer son pouvoir discrétionnaire pour autoriser le représentant d'une partie à témoigner, j'ai conclu qu'il ne convenait pas de le faire en l'espèce.
6. La représentante du locateur ne pouvait fournir que des preuves par ouï-dire, c'est-à-dire ce que le locateur ou sa conjointe lui avait dit. Même si la Commission peut accepter des preuves par ouï-dire, cela causerait selon moi un préjudice important à la locataire, car elle ne pourrait pas contre-interroger la personne ayant une connaissance directe des questions en litige. Ce préjudice l'emporte sur toute valeur probante qui pourrait être établie.

Analyse

7. J'étais convaincu que la locataire n'avait pas pu raisonnablement participer à l'audience du 18 mars 2026. La requête en réexamen a été accordée et la nouvelle audience a eu lieu.
8. Le pouvoir de la Commission de réexaminer une décision peut être exercé si une partie à une instance n'a pas pu raisonnablement participer à l'instance. Selon la jurisprudence de la Cour divisionnaire, la Commission doit généralement interpréter l'expression « ne pas avoir pu raisonnablement participer » de façon large pour assurer la justice naturelle, et que lorsqu'une partie fait montre d'une intention véritable de participer à une audience, mais en a été empêchée, elle devrait avoir droit à une audience dans le cadre du processus de réexamen. L'intention véritable d'une partie de participer à l'audience doit être corroborée par des preuves. Voir *Kewallal v. Jackson* 2011 ONSC 1557; *King-Winton v. Doverhold Investments Ltd.*, 2008 CanLII 60708, TSL-21992-2011-RV (Re) 2012 CanLII 27914 (ON LTB); *TEL-09087-10-RV (Re)* 2011 CanLII 26960 (ON LTB); *SWT-07158-10 (Re)* 2010 CanLII 67967 (ON LTB).
9. Dans la décision *King-Winton v. Doverhold Investments* 2008 CANLII 60708 (ON SCDC), la Cour divisionnaire a indiqué qu'il fallait [TRADUCTION] « interpréter de façon large la capacité de raisonnablement participer à l'instance, la justice naturelle n'exige rien de moins ».
10. Idéalement, la locataire aurait présenté une note médicale, une ordonnance d'un médecin ou un reçu pour montrer qu'elle avait réellement eu une urgence médicale l'ayant empêchée de participer à l'audience. Cependant, j'étais convaincu de l'intention véritable de la locataire d'être présente et de défendre sa propre requête. J'ai donc accordé la requête en réexamen.

Nouvelle audience

11. La nouvelle audience a eu lieu après que la requête en réexamen a été accordée.
12. Il n'était pas contesté qu'il y a eu un problème d'entretien urgent le 4 juillet 2026 alors que le locateur était à l'extérieur du pays.

13. Il n'était pas contesté que la toilette dans le logement de la locataire était bouchée et risquait de déborder. La locataire a appelé un plombier pour une réparation d'urgence (voir DOC 7541799). L'entrepreneur en plomberie a noté sur le reçu que le blocage était à environ 60 pieds dans le tuyau d'évacuation, près de la conduite principale. Il lui a fallu nettoyer jusqu'à 90 pieds pour éliminer complètement le bouchon.
14. Il n'était pas contesté que la locataire avait informé le locateur du problème de plomberie urgent et lui avait fourni la facture le 5 juillet 2026, après que le problème avait été réglé (voir Doc 8083784, page 5).
15. La locataire ne demandait que le remboursement des frais de l'intervention d'urgence du plombier, soit 867,28 \$.
16. Le locateur n'a pas contre-interrogé la locataire.
17. Dans ses observations finales, le locateur a affirmé qu'il ne s'agissait pas d'une situation d'urgence, car la locataire aurait pu utiliser une salle de bains située dans la partie de la maison utilisée par le locateur. Il a ajouté que l'entrepreneur en plomberie n'était pas de bonne réputation et était cher. Il a déclaré ne pas avoir été informé à l'avance de la situation d'urgence, et que celle-ci était la faute de la locataire.
18. La locataire a répondu que la demi-salle de bains ne fait pas partie du logement locatif, car elle est située dans le logement du locateur.

Analyse

19. Aux termes du paragraphe 20 (1) de la Loi :

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.

20. Dans l'arrêt *Onyskiw v. CJM Property Management* 2016 ONCA 477 (CanLII), la Cour d'appel de l'Ontario a indiqué qu'il convient d'adopter une approche contextuelle pour déterminer si un locateur a contrevenu au paragraphe 20 (1) de la Loi et qu'il n'y a aucun manquement si la réponse du locateur à un problème d'entretien a été raisonnable dans les circonstances.
21. Il n'est pas contesté que le locateur était à l'extérieur du pays. Il n'est pas non plus contesté que le locateur n'avait pas fourni à la locataire les coordonnées d'une personne à contacter localement en cas d'urgence.
22. À mon avis, il ne serait pas raisonnable dans les circonstances de s'attendre à ce que la locataire prenne des photos, les envoie au locateur, puis attende une réponse de ce dernier alors que plusieurs fuseaux horaires les séparaient. Même si j'acceptais cette prémisse, la seule réponse probable est que la locataire aurait été autorisée à régler le problème. Cela n'aurait fait que retarder le moment où elle aurait fait venir un plombier. Un délai supplémentaire aurait pu mener à d'autres dommages si la toilette avait débordé et inondé la salle de bains et le logement locatif.

23. Le locateur a tenté de rejeter la faute sur la locataire, mais il n'a pas fait témoigner son propre plombier ni n'a assigné à comparaître le plombier ayant effectué les réparations. Si le problème avait été dans la toilette comme telle plutôt que dans le tuyau d'évacuation près de la conduite principale, cela aurait pu être une possibilité. En l'absence d'un témoignage à cet effet, je conclus que le reçu donne une description raisonnable du problème de plomberie urgent et des efforts nécessaires pour le régler. Selon moi, cela ne constitue pas une action délibérée ou négligente de la part de la locataire.
24. En me fondant sur une approche contextuelle, je suis convaincu que la locataire a agi raisonnablement dans les circonstances. Sachant que le locateur était à l'extérieur du pays et très probablement incapable de régler lui-même le problème de plomberie urgent, elle a pris la seule mesure logique nécessaire, soit contacter un plombier, qui est venu après les heures normales, vers 22 h, pour régler le problème et atténuer ainsi tout autre dommage éventuel.
25. J'estime que les frais sont raisonnables. Le locateur peut ne pas être d'accord avec ces frais, cependant, au-delà de ses simples affirmations selon lesquelles c'était trop cher, il n'a présenté aucun témoignage pour montrer ce qui aurait pu être raisonnable dans les circonstances.
26. Je suis donc convaincu qu'en ne fournissant pas les coordonnées d'une personne à joindre localement en cas d'urgence pendant son voyage à l'étranger, le locateur a manqué à son obligation générale de garder le logement locatif en bon état. En cas d'urgence, il faut que la locataire puisse joindre une personne et obtenir une réponse immédiate. À mon avis, cela n'a pas été possible en l'espèce, car le locateur était à l'extérieur du pays.
27. Le 4 juillet, à 17 h 51, la locataire a informé le locateur que le courant fluctuait et que ce matin-là l'alarme-incendie s'était déclenchée de façon aléatoire (DOC-8083784, page 4). Le locateur n'a pas répondu à ce courriel de la locataire, mais a répondu à celui portant sur le problème de plomberie urgent environ 3,5 heures après avoir reçu la facture correspondante.
28. Sur cette base, je ne peux que supposer que le locateur ne se souciait pas du déclenchement de l'alarme-incendie ni des fluctuations de courant. Ces deux événements auraient pourtant pu constituer des situations d'urgence, car les variations de courant auraient pu endommager un appareil électrique, ou un problème plus grave aurait pu déclencher l'alarme dans le logement de la locataire.
29. La locataire a, dans une situation d'urgence, agi de manière raisonnable, et ce faisant a peut-être permis d'éviter des dommages plus importants.
30. La locataire demandait le remboursement des frais de 867,28 \$ qu'elle a payés.
31. Je suis convaincu que les frais des travaux de plomberie sont raisonnables. Le plombier est venu le soir après les heures normales et a passé 2,5 heures à effectuer les réparations.

32. La locataire a également payé 48 \$ pour déposer la requête et a droit au remboursement de cette somme.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-T-057838-25 rendue le 19 mars 2026 est accordée.
2. L'ordonnance est modifiée comme suit.
3. Le locateur doit payer à la locataire 915,28 \$ pour ce qui suit :
 - a. frais de 867,28 \$;
 - b. droits de dépôt de 48 \$.
4. Le locateur doit payer à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 13 juillet 2026.
5. Si le locateur ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 13 juillet 2026, il devra des intérêts à partir du 4 juillet 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
6. Si le locateur ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 13 juillet 2026, la locataire pourra recouvrer cette somme en la déduisant du loyer légal à partir du 1^{er} août 2026 jusqu'à ce qu'elle ait recouvré la totalité de la somme et des intérêts.
7. La locataire a le droit de percevoir n'importe quand la somme intégrale due ou le solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

24 juin 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, 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.