



**Ordonnance rendue en vertu des articles 69 et 89 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : *Van Kleek Senior Citizens Manor c. St-Amour*, 2026 ONLTB 47568

Date : 2026-06-30

Numéro de dossier : LTB-L-005132-26

Dans l'affaire du logement : 73, AVENUE DERBY, APP. 101
VANKLEEK HILL (ONTARIO) K0B 1R0

Entre : Van Kleek Senior Citizens Manor Locateur

Et

Michèle St-Amour Locataire

Van Kleek Senior Citizens Manor (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Michèle St-Amour (la « locataire ») parce que :

- la locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui elle a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a causé intentionnellement ou par sa négligence des dommages aux lieux.

Le locateur a aussi demandé une ordonnance exigeant que la locataire lui verse les coûts raisonnables de réparation ou de remplacement qu'il a payés ou paiera en raison de dommages injustifiés touchant la propriété. La locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui elle a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a causé les dommages intentionnellement ou par négligence.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 15 juin 2026.

La mandataire du locateur, Robin McRae, la locataire et son représentant juridique, Samuel Gauthier, étaient présents à l'audience.

Constatations :

1. Comme je l'explique ci-dessous, le locateur n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les motifs de la demande de dommages-intérêts énoncée dans la requête. Par conséquent, la requête est rejetée.

2. La locataire avait la possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.

Question préliminaire :

3. Le représentant juridique de la locataire a demandé le rejet de la requête en raison de l'invalidité d'un avis de résiliation N5 (l'« avis N5 »). Il a indiqué que le locateur a signé l'avis N5 en indiquant la date invalide du 7 juillet 2026, qui serait une date future et qui confondrait la locataire. Il se fonde sur la ligne directrice 10 des Lignes directrices d'interprétation de la Commission, intitulée *Questions de procédure relatives aux requêtes en expulsion*, concernant le caractère adéquat d'un avis de résiliation.
4. La locataire a témoigné que la date future de signature que le locateur a indiquée dans l'avis N5 était confondante, mais elle n'a pas expliqué pourquoi ni en quoi cela lui causait un préjudice.
5. La mandataire du locateur a témoigné qu'elle avait inversé le jour et le mois – elle aurait donc dû écrire 7 janvier 2026 au lieu de 7 juillet 2026 – et qu'il s'agissait d'une erreur commise de bonne foi.
6. La ligne directrice 10 des Lignes directrices d'interprétation de la Commission prévoit notamment ce qui suit :

« Si l'Avis est rédigé d'une manière qui prête à confusion à un point tel qu'une personne raisonnable ne puisse en saisir précisément le sens, le membre de la Commission jugera que cet avis est défectueux. »
7. Je juge que l'inexactitude de la date de signature indiquée par le locateur dans l'avis N5 ne justifie pas le rejet de l'avis. La locataire n'a pas mentionné de raison valide expliquant pourquoi elle trouvait la date confondante et en quoi cela l'empêcherait d'aller de l'avant avec l'audience. Par conséquent, la demande du locateur visant le rejet de la requête a été rejetée.

L'avis N5

8. Le 8 janvier 2026, le locateur a remis en personne à la locataire l'avis N5 indiquant la date de résiliation du 31 janvier 2026. L'avis a été remis en vertu du paragraphe 62 (1) de la Loi, qui prévoit que le locateur peut le donner au locataire qui cause, intentionnellement ou par sa négligence, des dommages injustifiés au logement locatif. Les allégations énoncées dans l'avis N5 sont résumées comme suit :
 1. Le 25 janvier 2025, le radiateur de la chambre à coucher a gelé et s'est fendu parce qu'on avait laissé la fenêtre ouverte et fermé une des valves. C'était le deuxième incident de la sorte. Le premier incident est survenu le 26 février 2024. Le locateur demande 2 847,04 \$ pour compenser les coûts associés au remplacement du radiateur après le plus récent incident.
9. Comme il s'agissait d'un premier avis N5, la locataire avait sept jours pour payer le remplacement du radiateur et annuler l'avis, qui était en vigueur du 9 au 15 janvier 2026.

Puisqu'elle n'a pas payé le locateur, elle n'a pas annulé l'avis conformément au paragraphe 62 (3) de la Loi.

10. À l'audience, le locateur n'a pas demandé la résiliation de la location, mais plutôt les dommages-intérêts décrits dans la requête et totalisant 2 847,04 \$ en vertu de l'article 89 de la Loi.

Demande de dommages-intérêts présentée en vertu de l'art. 89 de la Loi

11. L'ensemble d'habitation est une maison de retraite sans but lucratif pour personnes âgées que la locataire habite depuis novembre 2023. Il est chauffé par des radiateurs. Le radiateur concerné se trouve sous une fenêtre de la chambre principale.
12. Selon la mandataire du locateur, la locataire a signalé une fuite d'eau dans son logement locatif le 25 janvier 2026. La mandataire y a envoyé un plombier pour qu'il examine la fuite. Elle a soutenu que la fuite a été causée par le gel d'un tuyau et que la locataire en était directement responsable parce qu'elle avait laissé la fenêtre ouverte.
13. La mandataire du locateur a témoigné que cela s'est reproduit le 26 février 2024. La locataire a avisé le locateur qu'il y avait une fuite d'eau dans son logement locatif, que le radiateur s'était fendu et qu'il fallait le remplacer. La mandataire a témoigné que le lendemain du premier bris, la locataire a dit au locateur qu'elle avait laissé la fenêtre ouverte et qu'à son avis, cela expliquait le gel du tuyau et le bris du radiateur.
14. C'est seulement lors du contre-interrogatoire que la mandataire du locateur a indiqué que le lendemain du deuxième bris, la locataire lui a dit avoir laissé la fenêtre de la chambre à coucher ouverte.
15. Le locateur a présenté en preuve une facture de réparation de Bertrand Plumbing & Heating totalisant 2 847,04 \$ pour le remplacement du radiateur et la main-d'œuvre. La facture indique (en anglais) : « Fuite du rad de l'appartement 101, nous avons déjà remplacé rad à cause de tuyau gelé ».
16. La locataire a confirmé qu'il y a eu une fuite d'eau dans son logement locatif le 25 janvier 2026 et qu'elle en a immédiatement avisé la mandataire du locateur. Elle a indiqué avoir fermé la valve pendant la fuite ce jour-là parce que les dégâts auraient été importants si elle ne l'avait pas fait. Elle a nié avoir dit à la mandataire qu'elle avait laissé une fenêtre ouverte. Elle a dit ouvrir la fenêtre parfois pour aérer le logement locatif, mais jamais lorsqu'il fait très froid dehors. Elle a ajouté que son mari était très malade au moment de la deuxième fuite et qu'elle n'aurait pas ouvert la fenêtre en plein hiver par un froid si intense.
17. La locataire a témoigné avoir avisé le locateur au début de janvier 2026 que de l'eau fuyait de son radiateur et qu'il était extrêmement chaud. La mandataire du locateur a confirmé que la locataire l'a avisée d'un problème concernant le radiateur et a précisé que c'était le 23 janvier 2026. Elle a dit s'être rendue sur place avec le plombier le 24 janvier 2026 pour examiner la fuite et déterminer si le thermostat était défectueux. Elle a ajouté que lorsqu'elle a quitté le logement locatif ce jour-là, le plombier avait réglé le problème.

Analyse

18. Pour faire accepter la requête en indemnisation relative à des dommages qu'il a présentée en vertu du paragraphe 89 (1) de la Loi, le locateur doit établir ce qui suit :
 - a) le logement locatif ou l'ensemble d'habitation a été endommagé;
 - b) les dommages sont « injustifiés », c'est-à-dire considérables et non causés par l'usure normale;
 - c) les dommages résultent de la conduite intentionnelle ou négligente de la locataire, d'un occupant ou d'un invité.
19. Si tous ces critères sont respectés, la Commission peut accorder au locateur les coûts raisonnables liés à la réparation ou, si celle-ci ne serait pas raisonnable, au remplacement.
20. Personne ne conteste que le logement locatif a été endommagé et que le plombier s'est rendu sur place le 31 janvier 2026 pour remplacer le radiateur.
21. La question à trancher est celle de savoir si la locataire a causé les dommages au radiateur intentionnellement ou par négligence et doit donc payer les coûts de réparation.
22. La norme de preuve dans les instances de la Commission est la prépondérance des probabilités. Selon cette norme, la partie qui a le fardeau de la preuve doit établir avec des éléments de preuve que, plus probablement que l'inverse, ses assertions sont véridiques. Dans cette affaire, il revient au locateur de prouver que, plus probablement que l'inverse, la locataire a causé les dommages au radiateur intentionnellement ou par négligence.
23. Le locateur a dit que le radiateur a été endommagé par le gel du tuyau qui est survenu parce que, de l'aveu même de la locataire, elle avait laissé la fenêtre de sa chambre à coucher ouverte. La locataire a nié avoir dit cela. Je suis donc confrontée à des versions divergentes des événements. En ce qui concerne sa demande, le locateur a le fardeau de prouver que sa version des événements (c.-à-d. les faits importants) est, plus probablement que l'inverse, véridique. En l'absence de preuve corroborante faisant pencher la balance en sa faveur, je dois rejeter la preuve qui ne satisfait pas au critère de la prépondérance des probabilités. Je ne dispose d'aucun témoin expert, comme le plombier, qui témoignerait que la fuite est survenue en raison du gel du tuyau. La veille de la fuite, la locataire a signalé au locateur un problème d'entretien concernant le radiateur. Il a dit que le problème a été corrigé ce jour-là, mais le radiateur s'est fendu le lendemain. Je ne dispose d'aucun témoin qui témoignerait avoir vu la locataire laisser sa fenêtre ouverte ce jour-là. Je n'ai que des affirmations contradictoires sur la question de savoir si elle a ouvert la fenêtre. Par conséquent, je ne suis pas convaincue que le locateur s'est acquitté du fardeau de la preuve et je dois rejeter la requête.
24. Bien que la présente ordonnance ne mentionne pas chaque élément de preuve individuellement, j'ai examiné l'ensemble de la preuve et des observations et j'en ai tenu compte en rendant ma décision.

25. La présente ordonnance contient tous mes motifs. Je ne communiquerai pas d'autres motifs.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête du locateur est rejetée.

30 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

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