

**Ministry of Municipal  
Affairs and Housing**

777 Bay Street  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tel: (416) 585-7000  
www.mah.gov.on.ca

**Ministère des Affaires  
municipales et du Logement**

777 rue Bay  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tél: (416) 585-7000  
www.mah.gov.on.ca



L'honorable Hilary M. Weston  
Lieutenante-gouverneure  
Province de l'Ontario

Votre Honneur,

Pour votre information et celle de l'Assemblée législative, j'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000.

Recevez, Votre Honneur, l'assurance de ma très haute considération.

Le ministre des Affaires municipales et du Logement,

A handwritten signature in black ink, reading "Chris Hodgson", written over a light gray grid background.

Chris Hodgson

**Ontario Rental  
Housing Tribunal**

Office of the Chair

777 Bay Street, 12<sup>th</sup> Floor  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tel: (416) 585-7295  
Fax: (416) 585-6363

**Tribunal du logement  
de l'Ontario**

Bureau de Président

777, rue Bay, 12<sup>e</sup> étage  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tél: (416) 585-7295  
Télécopieur: (416) 585-6363



L'honorable Chris Hodgson  
Ministre des Affaires municipales et du Logement

Monsieur le ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre, pour approbation par l'Assemblée législative, le rapport annuel du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000.

Veillez agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes respectueux sentiments.

Le président du Tribunal,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Chisanga Puta-Chekwe". The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Chisanga Puta-Chekwe

**Ontario Rental  
Housing Tribunal**

**Tribunal du logement  
de l'Ontario**



Office of the Chair

Bureau de Président

777 Bay Street, 12<sup>th</sup> Floor  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tel: (416) 585-7295  
Fax: (416) 585-6363

777, rue Bay, 12<sup>e</sup> étage  
Toronto, Ontario M5G 2E5  
Tél: (416) 585-7295  
Télécopieur: (416) 585-6363

## **Message du président**

Le document que voici est le second rapport annuel du Tribunal du Logement de l'Ontario. Nous avons décidé d'aligner la publication de nos rapports annuels sur l'exercice du gouvernement. En conséquence, le présent rapport porte sur la période du 1<sup>er</sup> avril 1999 au 31 mars 2000.

Notre deuxième année a été des plus productives. En 1999, nous avons demandé au cabinet de conseil KPMG de procéder à un examen de nos activités. Les résultats de cet examen nous ont été communiqués cette année, et je suis ravi de pouvoir dire qu'ils sont dans l'ensemble très positifs. Le cabinet nous a fait des recommandations quant aux aspects de nos services que nous pourrions améliorer et nous avons passé une bonne partie de l'exercice écoulé à suivre ces recommandations. À cette fin, nous avons mis sur pied plusieurs groupes de travail qui se sont penchés sur le rapport de KPMG, afin de nous aider à tirer le meilleur parti possible des améliorations opérationnelles qui y sont recommandées et dont la mise en œuvre s'avère plus ou moins aisée.

L'une des tâches les plus ardues à laquelle nous nous sommes attelés suite à l'examen de nos activités a été le remaniement de nos services de médiation. Le cabinet de conseil nous avait recommandé de concentrer nos efforts sur la possibilité de régler les requêtes les plus complexes, en particulier les plus contestées, avant la tenue d'une audience. Nous savons d'expérience que ce ne sera pas là une mince affaire. Nos clientes et clients ne sont pas toujours enclins à tenter une médiation avant le jour

même de l'audience, ce qui n'aide guère à multiplier la médiation volontaire (par opposition à la médiation obligatoire).

Nos efforts en matière d'adoption de pratiques exemplaires ont, eux, été couronnés de succès. Nous avons constitué deux comités chargés de cerner nos meilleures pratiques dans nos 20 bureaux, l'un en ce qui concerne nos services administratifs, et l'autre nos services d'arbitrage. Nous avons beaucoup appris quant à la manière d'accroître notre efficacité, et grâce à la mise en commun d'idées et de stratégies, nous avons réussi à rationaliser certaines de nos activités.

Nous avons également commencé à améliorer notre centre d'appels, tant sur le plan technique que sur le plan de la qualité des réponses fournies à notre clientèle. Le cabinet de conseil nous avait signalé que nous manquions des appels, parce que nous n'avions pas suffisamment de personnes prêtes à répondre durant nos heures de pointe. Nous avons donc changé les heures de travail de nos représentantes et représentants du service à la clientèle. Nous avons aussi décidé de nous procurer du matériel plus moderne qui devrait nous permettre de répondre plus rapidement à un plus grand nombre d'appels.

Nous avons par ailleurs enrichi le contenu de notre site web, sur lequel nous enregistrons actuellement 25 000 visites par année.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons redoublé d'efforts afin de mieux servir notre clientèle et la population de l'Ontario en général. Le Tribunal reste fidèle à son engagement d'apporter des services de la plus haute qualité à toutes les personnes qui se tournent vers lui. Nous nous réjouissons du fait que l'examen du cabinet de conseil KPMG ait mené à la conclusion que notre clientèle est satisfaite de nos services. Ceci étant dit, nous restons ouverts aux suggestions, observations, reproches ou félicitations. Que personne n'hésite à nous en faire part.

Le président du Tribunal du logement de l'Ontario,



Chisanga Puta-Chekwe

## **LA LOI SUR LA PROTECTION DES LOCATAIRES**

La *Loi sur la protection des locataires*, connue couramment sous l'acronyme LPL, a été promulguée le 17 juin 1998.

La LPL regroupe six lois qui régissaient anciennement la relation entre locataires et locataires, plus le Code du bâtiment de l'Ontario et la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le résultat est un ensemble exhaustif qui établit un équilibre entre les droits des locataires et des locateurs.

Voici les quatre principaux objectifs de la LPL :

- simplifier la relation entre locateurs et locataires;
- établir un équilibre entre les besoins des locateurs et des locataires;
- créer un processus efficace en vue de régler rapidement les litiges;
- mettre en place un processus présentant un bon rapport coût-efficacité.

En vertu de la loi précédente, les litiges entre locateurs et locataires étaient réglés devant les tribunaux de la province. Se démarquer du formalisme de l'appareil judiciaire, des coûts élevés des procès et des longs délais requis pour résoudre certains différends posait autant de défis intéressants au Tribunal du logement de l'Ontario.

De plus, l'ancienne loi prévoyait un système distinct, basé sur les programmes de contrôle des loyers, qui surveillait le règlement relatif aux augmentations de loyer et fournissait des ressources d'information aux locataires et locateurs.

Le besoin de fournir un service à guichet unique aux locataires et locateurs était évident. Résultat : la *Loi sur la protection des locataires* regroupe les deux systèmes et crée le Tribunal du logement de l'Ontario, un tribunal juridictionnel indépendant.

## LE RÔLE DU TRIBUNAL DU LOGEMENT DE L'ONTARIO

Le rôle du Tribunal est de :

- résoudre les litiges entre locataires et locateurs par le recours à la médiation ou à l'arbitrage;
- régler les augmentations de loyer des logements locatifs;
- renseigner les locateurs et locataires sur leurs droits et leurs obligations.

Le Tribunal, qui s'occupe exclusivement de questions touchant la location résidentielle, offre des moyens plus rapides et plus efficaces que les systèmes antérieurs de régler les différends qui opposent les locateurs et les locataires.

### L'arbitrage

Le Tribunal a été conçu dans le but de régler les conflits entre locateurs et les locataires dans une atmosphère moins formaliste que par le passé. Dans le cadre du processus d'arbitrage :

- les audiences se déroulent dans des édifices publics autres que des salles d'audience;
- les locataires peuvent choisir de se représenter eux-mêmes et peuvent consulter un représentant de l'aide juridique sur place;
- l'approche plus conciliante de la médiation est encouragée avant le début de l'audience ou durant l'audience, si l'arbitre estime que l'affaire s'y prête.

Les arbitres du Tribunal sont des professionnels hautement qualifiés qui possèdent à la fois l'expérience et les connaissances pour trancher de façon rapide et équitable les différends qui leur sont soumis. Les arbitres sont nommés au Tribunal à l'issue d'un processus d'entrevues rigoureux mettant les postulantes et postulants en concurrence.

Les arbitres se réunissent régulièrement tous les trois mois pour discuter de leur travail. Bon nombre d'entre eux siègent à divers comités et groupes de travail, chargés d'examiner par exemple les règles et lignes directrices du Tribunal ou la présentation des ordonnances, ou encore de recueillir des points de vue sur des sujets divers. La plupart de ces réunions officielles des arbitres comportent par ailleurs un élément de

formation sur la tenue des audiences, les principes d'impartialité et de droit naturel, les éventuelles modifications apportées à la *Loi sur la protection des locataires* ou à d'autres lois, telles que la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

## **La médiation**

Conformément à ce que prévoit sa loi constitutive, le Tribunal offre des services de médiation qui lui permettent souvent de mieux cerner les points en litige entre les parties, voire d'en régler certains, de sorte à accélérer le déroulement des audiences. Les règlements obtenus par voie de médiation sont d'application plus souple que les ordonnances du Tribunal. Cette différence amène souvent les parties à s'entendre sur une solution à leurs problèmes. Les médiatrices et médiateurs utilisent leur connaissance intime de la réglementation des loyers et leurs habiletés de négociation pour aider les locateurs et les locataires à régler les points soulevés dans leurs requêtes avant une audience.

La médiation permet de régler de façon définitive quelque 20 pour 100 des requêtes présentées au Tribunal. Le nombre de requêtes à l'égard desquelles la médiation a permis de régler une partie des points en litige est plus difficile à établir. Bien que ces requêtes nécessitent une audience malgré la médiation, l'audience est plus rapide, vu qu'elle porte sur un nombre réduit de points en litige. Dorénavant, le Tribunal cherche à concentrer ses efforts de médiation sur les requêtes les plus complexes. Ses efforts ont déjà porté fruit en ce qui a trait à la médiation de requêtes portant sur des augmentations de loyer au-delà du taux légal, épargnant ainsi aux parties concernées de longues audiences tout en les aidant à trouver une solution dans des délais raisonnables.

## **L'emplacement des bureaux**

Le Tribunal du logement de l'Ontario a huit bureaux régionaux et douze bureaux du service à la clientèle dans la province. La plupart des audiences du Tribunal se déroulent dans celui de ses bureaux régionaux dont l'emplacement convient le mieux aux locateurs et locataires concernés.

Les emplacements des bureaux régionaux sont les suivants :

- London,
- Hamilton,
- Mississauga
- Toronto sud (centre-ville),
- Toronto nord (North York),
- Toronto est (Scarborough),
- Ottawa,
- Sudbury.

Les bureaux du service à la clientèle sont les bureaux où les locateurs et locataires peuvent déposer leurs requêtes et poser des questions à des représentantes ou représentants du service à la clientèle. Les audiences peuvent avoir lieu dans ces bureaux, selon la préférence des locateurs et des locataires.

Les emplacements des bureaux du service à la clientèle sont les suivants :

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| → Windsor       | → Etobicoke      |
| → Thunder Bay   | → North Bay      |
| → Kingston      | → St. Catharines |
| → Timmins       | → Peterborough   |
| → Durham/Whitby | → Barrie         |
| → Owen Sound    | → Kitchener      |

Le Tribunal a par ailleurs mis sur pied 31 centres annexes aux quatre coins de la province où les locateurs et locataires peuvent déposer leurs requêtes et obtenir des renseignements sur le Tribunal. Au total, le Tribunal dispose d'un réseau de bureaux qui couvre essentiellement le chef-lieu de chaque comté de la province.

### **Le centre d'appels**

Le Tribunal a établi un centre d'appels pour répondre aux demandes de renseignements des clients. On peut le joindre par un numéro sans frais (1 888 332-3234) en service 24 heures par jour, sept jours par semaine. Une représentante ou un représentant du service à la clientèle prend les appels durant les heures normales de bureau. Un système automatisé permet d'obtenir à toute heure des

réponses aux questions les plus courantes. Durant l'exercice écoulé, le Tribunal a répondu à quelque 870 000 appels téléphoniques. En-dehors des heures de bureau et en fin de semaine, un numéro gratuit est aussi disponible pour envoyer par télécopieur des documents urgents et commander les brochures d'information que le Tribunal publie. Toutes ces brochures sont disponibles en anglais et en français, et celles qui portent sur les questions les plus importantes sont également publiées en sept autres langues : portugais, italien, chinois, punjabi, polonais, tamil et espagnol.

Le Tribunal possède son propre site web ([orht.gov.on.ca](http://orht.gov.on.ca)), par l'intermédiaire duquel il a reçu durant l'exercice écoulé 25 000 messages auxquels il a répondu. Toutes les formules du Tribunal sont disponibles sur l'Internet, de même qu'auprès des bureaux régionaux et des bureaux du service à la clientèle.

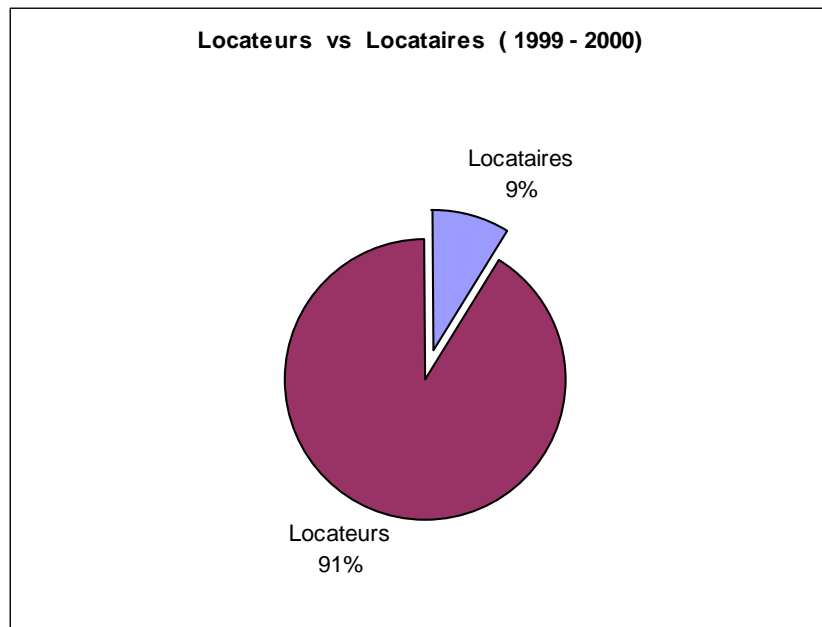
Enfin, le Tribunal a prévu de moderniser son système téléphonique en 2001, afin d'améliorer ses services à la clientèle. Le nouveau système permettra à ses représentantes et représentants du service à la clientèle de prendre un plus grand nombre d'appels et à un plus grand nombre de clientes et de clients d'entrer en communication avec le Tribunal sur sa ligne d'appels sans frais.

## LES STATISTIQUES DE L'EXERCICE 1999-2000

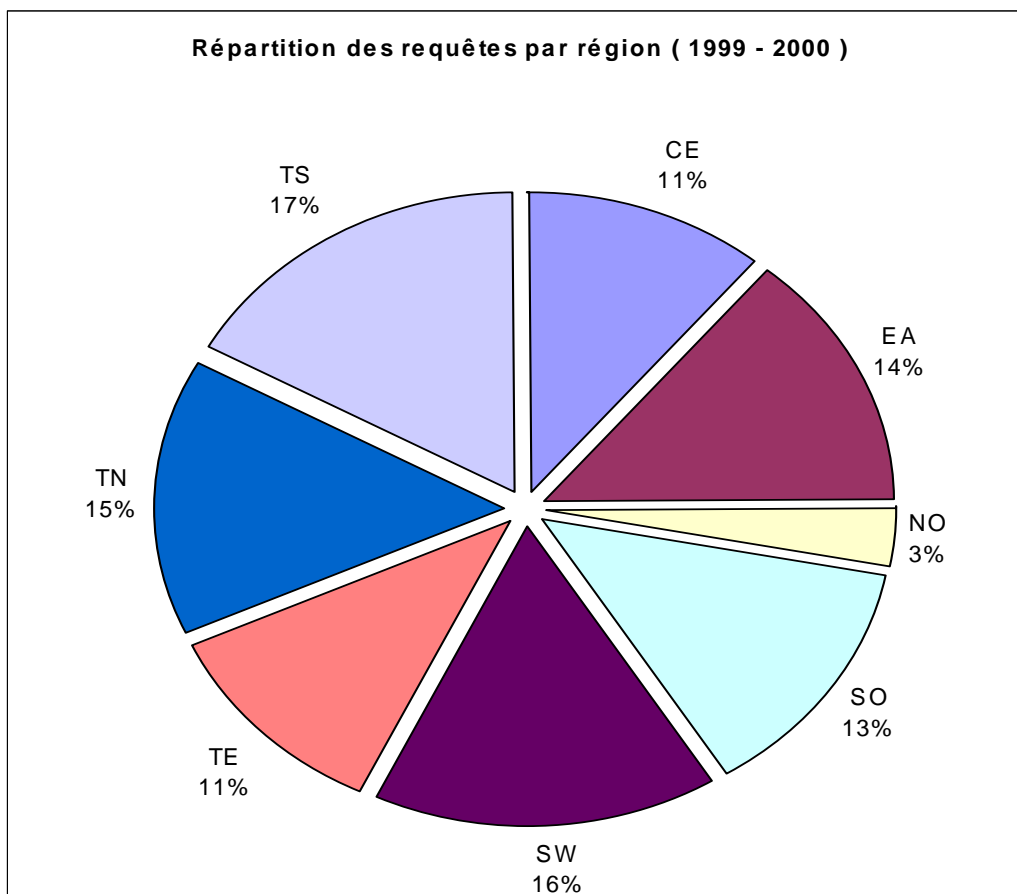
### Les requêtes en général

La seconde année d'activités du Tribunal a encore une fois été productive. Au cours de l'exercice précédent, le Tribunal avait reçu 59 894 requêtes. En 1999-2000, le Tribunal a reçu 70 181 requêtes et en a réglées 70 862. Environ 5 000 requêtes étaient en effet restées en suspens à la fin de son premier exercice, à quoi s'ajoutent les fréquentes requêtes renouvelées.

Les requêtes reçues en 1999-2000 se répartissaient comme suit :



La répartition régionale des requêtes était la suivante :



**CE** renvoie à la région du Centre, **EA** à la région de l'Est, **NO** à la région du Nord, **SO** à la région du Sud et **SW** à la région du Sud-Ouest; **TE** renvoie à Toronto est, **TN** à Toronto nord et **TS** à Toronto sud.)

Les requêtes en éviction ont représenté de loin la majorité des requêtes déposées depuis la réforme du système de réglementation des loyers en Ontario en 1976, un phénomène que l'on a continué d'observer en 1999 et 2000. Parmi l'ensemble de requêtes reçues par le Tribunal, 72,63 pour 100 portaient sur la résiliation d'une location en raison d'un arriéré de loyer. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'exercice précédent, où il se situait à 76 pour 100. Les requêtes de locataires relatives aux remises de loyers, aux réductions de loyers et aux violations des droits des locataires représentaient 7,05 pour 100 des requêtes déposées durant l'exercice écoulé. Ce chiffre est supérieur aux 5,8 pour 100 de l'exercice précédent.

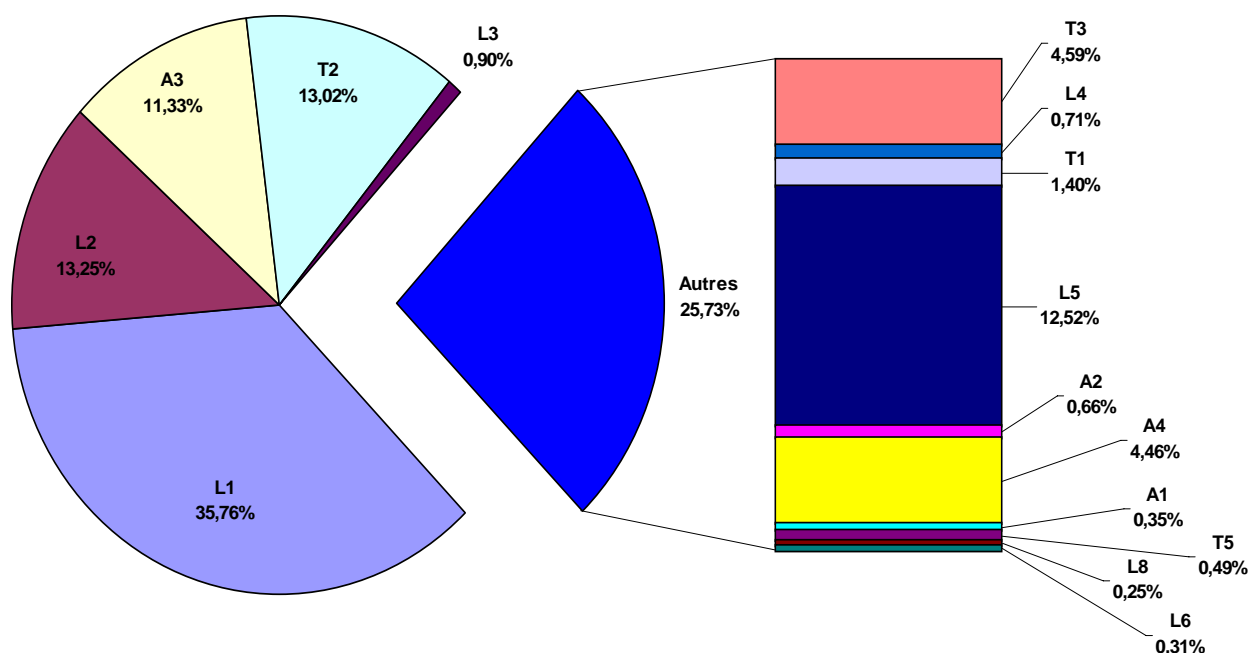
## **Les requêtes relatives aux augmentations supérieures au taux légal**

Une moyenne de 251 requêtes relatives à des augmentations supérieures à celles qui sont prévues par les lignes directrices étaient reçues chaque année en vertu de la *Loi sur le contrôle des loyers*. Au cours de la première année d'activités du Tribunal, 887 requêtes portant sur des augmentations supérieures à la ligne directrice en vigueur avaient été déposées. Bien que ce chiffre soit retombé à 388 en 1999-2000, ces requêtes, associées à celles portant sur des hausses ou des réductions d'impôt, accaparent indûment le personnel du Tribunal et ses arbitres. Un examen attentif a en effet révélé que ces requêtes, qui ne représentent que 1 pour 100 de la charge de travail du Tribunal, occupent 16 pour 100 de son temps.

Les membres de la direction et les arbitres du Tribunal cherchent à remédier à cette situation, de sorte à accélérer également la résolution des questions soulevées ces requêtes. Ils en feront l'une de leurs priorités au cours du prochain exercice.

Les deux graphiques ci-après illustrent la répartition de la charge de travail du Tribunal par type de requête et de règlement (ordonnances par défaut ou audiences).

## Répartition du temps consacré aux audiences par type de requête (exercice 1999-2000)



## Volume de travail du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000

Types de requêtes		Nombre	Ordonnances par défaut	Audiences
L1	Résiliation pour non-paiement de loyer	47 121	29 903	14 398
L2	Résiliation et éviction	6 347	1 488	3 557
A3	Requêtes conjointes	3 209	638	2 028
T2	Droits des locataires	2 627	0	1 748
L3	Résiliation sur préavis du locataire	1 461	1 302	364
T3	Réduction de loyer	1 258	0	821
L4	Résiliation faute d'un règlement	1 016	941	287
T1	Remise de loyer	601	47	375
L5	Augmentation au-delà du taux légal	399	0	420
A2	Sous-location ou cession de bail	354	91	176
A4	Modification de la réduction de loyer	215	0	299
A1	Application ou non de la loi	87	0	47
T5	Avis de résiliation donné de mauvaise foi	85	0	66
L8	Changement de serrures par le locataire	71	0	33
L6	Révision d'un ordre d'exécution de travaux	26	0	21
		<b>64 877</b>	<b>34 410</b>	<b>24 640</b>

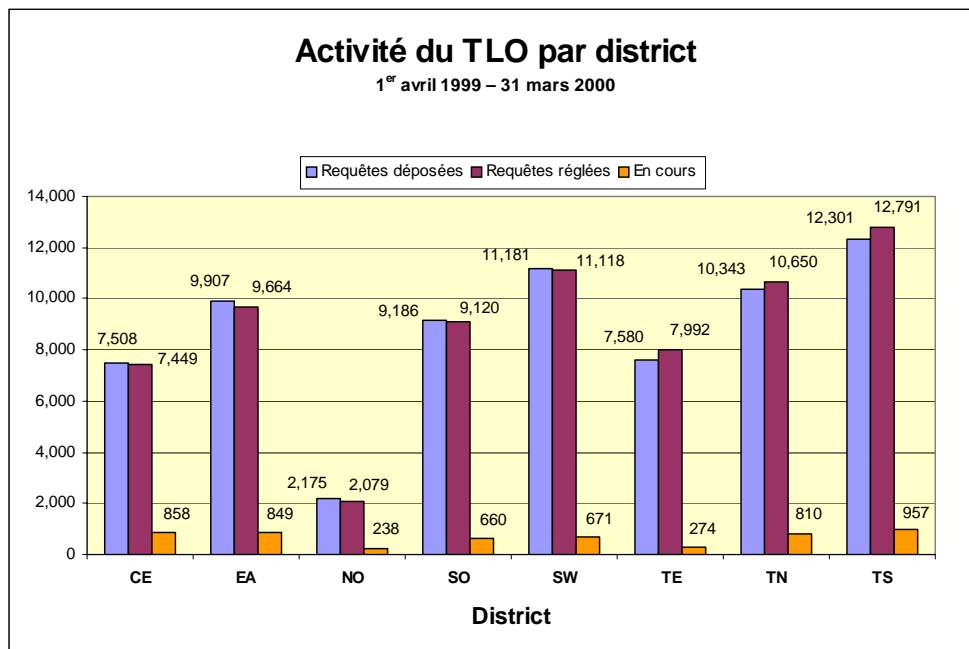
## **Les requêtes pour harcèlement**

Les locataires qui estiment que leur locateur les harcèle et qui souhaitent obtenir réparation peuvent déposer une requête au Tribunal sans encourir de frais. Le Tribunal a reçu 2 641 requêtes relatives à des cas de harcèlement au cours de l'exercice écoulé, en hausse par rapport aux 1 789 requêtes similaires qui lui avaient été présentées durant sa première année d'activités. Sur les requêtes pour harcèlement qu'il a reçues, 452 demeuraient en suspens à la fin de l'exercice.

## LA RÉOLUTION DES REQUÊTES

Le Tribunal est généralement en mesure de résoudre rapidement les questions soulevées par les requêtes qui lui sont présentées. Jusqu'ici, la résolution des requêtes se faisait en moyenne en un mois. Durant l'exercice écoulé, le Tribunal a réussi à faire mieux encore. Il a porté son attention en priorité sur les requêtes non contestées, afin d'émettre des ordonnances par défaut le plus rapidement possible. D'après les statistiques, le Tribunal est ainsi parvenu à émettre ses ordonnances par défaut un jour ou deux après la date-limite de contestation. De plus, il a réussi à émettre la plupart de ses autres ordonnances dans les 21 jours qui ont suivi le dépôt d'une requête, et même les ordonnances les plus complexes ont été délivrées en l'espace de 23 à 25 jours.

Le graphique ci-dessous illustre bien que le nombre de requêtes reçues et réglées est demeuré constant durant l'exercice.



**CE** renvoie à la région du Centre, **EA** à la région de l'Est, **NO** à la région du Nord, **SO** à la région du Sud et **SW** à la région du Sud-Ouest; **TE** renvoie à Toronto est, **TN** à Toronto nord et **TS** à Toronto sud.)

## RÉSUMÉS DES ORDONNANCES

Les arbitres du Tribunal du logement de l'Ontario sont chargés d'entendre diverses requêtes déposées tant par des locateurs que par des locataires. Ces requêtes portent sur des questions telles que les augmentations de loyer supérieures au taux légal, les évictions et les ordonnances de paiement de loyer.

Les pages ci-après résument quelques ordonnances typiques rendues par le Tribunal durant l'exercice 1999-2000.

### **Requête de locataire**

**TST-01247**

**Article 34**

La locataire a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant que les locateurs ont manqué à leurs obligations en matière d'entretien. Le 30 juin 1999 le réfrigérateur de la locataire tomba en panne. Le 5 juillet, un réparateur s'est rendu dans les locaux loués et a déterminé que le réfrigérateur était irréparable. Un nouveau réfrigérateur a été installé dans le logement de la locataire le 8 juillet.

Dans son analyse, le Membre a d'abord étudié la question de négligence. Il a conclu qu'il n'y avait pas négligence de la part des locateurs, car la défaillance du réfrigérateur n'était pas un événement « prévisible ».

Le membre a également examiné si la locataire avait droit à une indemnité pour les sept jours durant lesquels elle avait été privée de réfrigérateur. Selon le membre, l'article 24 de la *Loi* n'oblige pas que les réparations soient effectuées immédiatement pour qu'un locateur évite les responsabilités, il oblige toutefois qu'elles soient effectuées le plus tôt possible. Bien que les locateurs n'aient pas répondu immédiatement à la situation présentée par la locataire, ils ont tout de même répondu dans un délai raisonnable, vu que la défaillance s'est produite la veille d'un jour férié.

Dans l'ordonnance rendue, le membre a conclu que les locateurs n'avaient pas manqué à leurs obligations en matière d'entretien. La requête a été rejetée.

Les locataires ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant si les locateurs avaient émis un avis de résiliation de mauvaise foi. Les locateurs ont remis aux locataires un avis de résiliation pour la simple raison qu'ils voulaient reprendre possession des locaux pour des besoins personnels. Après avoir quitté les lieux, les locataires ont découvert que les locateurs n'avaient jamais emménagé dans le logement locatif. Ces derniers avaient plutôt loué le logement à un autre locataire.

Lors de la contestation de la requête des locataires, les locateurs ont témoigné qu'au moment où l'avis de résiliation avait été donné, ils avaient bel et bien eu l'intention d'emménager dans le logement locatif, mais qu'un changement radical survenu dans leur situation personnelle était venu chambarder leurs plans. Le locateur a témoigné que, peu après que les locataires aient déménagé, sa femme avait subi une grave crise cérébrale et qu'il avait été diagnostiqué qu'elle souffrait d'un cancer. En raison du traitement médical que cette dernière devait suivre, les locateurs ont décidé de ne pas emménager dans le logement locatif.

Le membre a conclu que la preuve présentée par le locateur était crédible et exposée avec sincérité. Il était évident, d'après l'apparence de la femme du locateur lors de l'audience, que cette dernière était très malade. Bien que les locateurs n'aient pas emménagé dans le logement locatif, ce fait ne suffisait pas pour conclure que l'avis avait été donné de mauvaise foi. Les circonstances changent d'un moment à l'autre, et dans ce cas particulier, la vie des locateurs a rapidement et radicalement changé. Il a été conclu que l'avis de résiliation avait été donné de bonne foi. La requête a été rejetée.

Le locateur a déposé une demande de résiliation du bail de location pour actes compromettant la sécurité des autres locataires et paiement de loyer continuellement en retard.

Selon les faits, un incendie s'était déclaré au sixième étage de l'immeuble d'habitation. Après l'incident, les avertisseurs d'incendie s'étant avérés défectueux, le service des pompiers a ordonné au locateur de les réparer. Le locateur a affiché des avis dans les parties communes informant les locataires que les avertisseurs de chaque logement locatif allaient faire l'objet d'une inspection.

La locataire a refusé l'accès des lieux au locateur pour l'inspection prévue en raison du fait que ce dernier ne lui avait pas donné un avis écrit de vingt-quatre heures conformément à l'article 21 de la *Loi sur la protection des locataires*. Le locateur a fait valoir qu'un avis n'était pas requis, étant donné qu'il s'agissait d'une situation d'urgence. En refusant l'accès, la locataire compromettait la sécurité des autres locataires.

Dans son ordonnance, le membre a indiqué que, d'après son interprétation de l'article 20 de la *Loi*, un locateur peut accéder à un logement locatif sans préavis pour les urgences qui nécessitent une intervention immédiate et dans le cas où il est impossible de donner au locataire un avis écrit. Le membre a conclu qu'il ne s'agissait pas ici d'une situation d'urgence, vu que le locateur avait affiché les avis trois jours avant la date où il s'était proposé d'accéder au logement. Il a été conclu que la locataire faisait respecter ses droits en vertu de la *Loi*.

Quant à l'allégation selon laquelle la locataire paie continuellement ses loyers en retard, le locateur a indiqué que la locataire avait payé en retard quatre mois de suite. La locataire s'est défendue en expliquant qu'elle était nouvelle dans la province et que la banque retenait ses chèques avant de débloquer les fonds. Le membre a estimé que le fait d'avoir des retards de paiement durant quatre mois était insuffisant pour justifier la résiliation du bail pour retard chronique de paiement de loyer. L'explication fournie par la locataire était raisonnable et il était trop tôt pour conclure que cette habitude perdurerait.

Le membre a conclu que le locateur n'avait pas su justifier la résiliation du bail et a rejeté la requête.

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance exigeant le paiement des arriérés de loyer résultant du refus de la part de la locataire de verser le montant spécifié dans un avis d'augmentation de loyer.

La locataire occupe le logement locatif depuis 1988. Le loyer était de 673 \$ au début de la location. En janvier 1999, le nouveau locateur a remis à la locataire un avis d'augmentation de loyer qui faisait passer ce montant à 830 \$, soit une hausse de 157 \$. L'avis indiquait que malgré l'augmentation supérieure au taux légal, le loyer restait inférieur au loyer maximum. La locataire a témoigné qu'elle a appelé le locateur aussitôt qu'elle avait reçu l'avis et que ce dernier lui avait dit de n'en pas tenir compte. Par la suite, le locateur a envoyé à la locataire un autre avis pour l'informer qu'un escompte de 55 \$ par mois lui serait accordé si elle lui remettait douze chèques postdatés et un dépôt au titre du loyer du dernier mois.

Dans l'ordonnance, le membre a indiqué que, même si le paragraphe 121(2) de la *Loi* permet des remises de loyer, une telle remise ne peut dépendre d'une chose qui est interdite par la *Loi sur la protection des locataires*. Les remises accordées à la condition d'obtenir douze chèques postdatés et un dépôt de loyer après le début de la location sont en contradiction flagrante avec l'esprit de la *Loi*. Le non-octroi d'une telle remise serait en fait une pénalité pour avoir négligé de faire une chose interdite par la *Loi*. Par conséquent, le loyer supérieur au loyer réduit a été considéré comme une pénalité, interdite par l'alinéa 140(1)a) de la *Loi*, et donc non percevable. La demande de paiement des arriérés a été rejetée.

Le locateur a déposé une demande de résiliation du bail parce que la locataire ou un autre occupant entravait considérablement la jouissance normale des locaux ou portait atteinte au droit légitime du locateur ou d'un autre occupant.

La locataire résidait avec ses quatre enfants dans un petit ensemble d'habitations en rangée. Le locateur et deux autres locataires ont témoigné que les problèmes et les dérangements n'avaient pas cessé depuis que la locataire en cause avait emménagé dans les locaux. Les enfants de la locataire se battaient tout le temps, faisaient des dégâts dans le logement, endommageaient les biens d'autrui et généralement dérangeaient les autres locataires et leur manquaient de respect. À plusieurs reprises, on avait vu les enfants se frapper et s'infliger des lésions corporelles. Le comportement insupportable des enfants semblait attribuable à un manque de supervision.

En réponse aux allégations, la locataire a fait valoir que sa fille aînée de 12 ans était gardienne d'enfants autorisée et, par conséquent, capable de superviser ses frères et soeurs. Elle a ajouté qu'elle était prête à payer pour les dommages causés par ses enfants, soulignant toutefois que les actes de ses enfants n'avaient rien de criminel.

Le membre a conclu que la preuve du locateur était suffisante. Mis bout à bout, les actes des enfants de la locataire dépassaient largement ce que le locateur et les autres locataires étaient censés endurer avant qu'un recours en éviction ne leur soit accordé. Le membre a ajouté que les conduites donnant lieu à une résiliation à cause d'une entrave considérable à la jouissance normale des locaux ne devaient pas nécessairement être criminelles.

Le membre a conclu que les enfants étaient des occupants au sens du paragraphe 64(1). Le 27 août, une ordonnance a été émise, laquelle résiliait le bail de location, avec toutefois une date d'éviction reportée au 30 septembre 1999.

#### **Requête de locateur**

**TNL-11615-SA**

**Paragraphe 77(4)**

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance pour résilier le bail de location parce que la locataire n'a pas rempli les conditions spécifiées dans l'ordonnance du Tribunal TNL-07430-SA. Une ordonnance ex parte avait été émise pour la résiliation du bail et le paiement des arriérés de loyer. La locataire a présenté une requête pour annuler l'ordonnance ex parte, ce qui a donné lieu à la tenue d'une audience.

L'ordonnance TNL-07430-SA, qui résultait de la requête du locateur demandant la résiliation du bail de location en raison d'un retard chronique de paiement, mettait la locataire en demeure de payer le loyer pour la période s'étendant de septembre 1999 à février 2000, le premier jour de chaque mois. Le locateur a témoigné que la locataire avait effectué des paiements le 3 septembre, le 4 octobre et le 10 novembre en violation de l'ordonnance.

Dans la contestation de la requête du locateur, la locataire a fait valoir qu'elle avait acheté des mandats le 1<sup>er</sup> septembre et le 1<sup>er</sup> octobre et les avait insérés dans la boîte aux lettres du locateur le jour même. Quant au loyer de novembre, la locataire a témoigné qu'elle dépendait de l'aide sociale et que le chèque qu'elle devait recevoir à la fin d'octobre était arrivé en retard. La locataire avait laissé à l'intention du locateur deux messages téléphoniques expliquant sa situation. Elle soutient avoir acheté un mandat le 4 novembre et l'avoir inséré dans la boîte aux lettres du locateur le jour même.

Dans le cadre du règlement de la demande, le membre a examiné le paragraphe 77(3) de la *Loi* qui oblige le locateur à présenter sa demande dans un délai de trente jours suivant le prétendu manquement de la part de la locataire. Même si la locataire avait manqué de respecter les échéances de septembre et d'octobre, le membre ne pouvait considérer ces manquements comme étant des transgressions, car ils se situent en dehors du délai de trente jours.

Le membre a accepté que la locataire a effectué les paiements aux dates déclarées. Même si les dispositions de l'ordonnance TNL-07430-SA n'étaient pas à prendre à la légère, le fait de ne pas avoir payé le loyer de novembre le premier jour du mois constitue une violation mineure pour laquelle la locataire avait une explication raisonnable. Le membre a exercé le pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 84 pour refuser l'éviction. Le Tribunal a émis une ordonnance annulant l'ordonnance ex parte et rejetant la demande du locateur, sans ordonner de dépens.

**Requête de locataire**

**SOT-00450**

**Article 142**

Les locataires ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance réduisant le loyer exigé pour interruption d'un service ou de l'utilisation des installations. Les locataires ont déclaré que le locateur leur avait demandé, en septembre 1998, de

délaisser leur place de stationnement dans le garage de leur immeuble en échange d'une place à l'extérieur, afin qu'il puisse effectuer des travaux de restauration dans le garage. En mai 1999, les locataires ont découvert que les travaux de restauration avaient été effectués et que leurs places de stationnement avaient été attribuées à d'autres personnes.

Pour contester la demande des locataires, le locateur a témoigné que la restauration du garage était un gros projet qu'il effectuait en plusieurs étapes. À mesure que les travaux avançaient, les places disponibles étaient d'abord attribuées aux personnes âgées et aux personnes handicapées ou enceintes. Le locateur a également témoigné qu'il avait fourni aux locataires déplacés du garage des places de stationnement à l'extérieur. Il a fait également valoir que les frais applicables au stationnement externe étaient identiques à ceux du garage.

Dans la présente requête, il s'agissait de déterminer si le locateur avait interrompu le service de stationnement souterrain et si l'interruption était temporaire et d'une durée raisonnable. Aux fins de la requête, le membre a estimé que le « service » fourni aux locataires était l'utilisation d'une place de stationnement et que le garage correspondait aux « installations ». Le membre a conclu qu'étant donné que le locateur ayant fourni aux locataires une autre place de stationnement sans frais supplémentaires, le service (l'utilisation d'une place de stationnement) n'avait pas été interrompu.

Le membre a conclu également qu'étant donné que les locataires étaient privés de l'utilisation du garage, le locateur avait interrompu l'utilisation des installations. Vu que le garage serait à terme réouvert à tous, le membre a estimé que l'interruption était temporaire. Étant donné que le locateur avait pris soin de fournir aux locataires une autre place de stationnement et qu'il n'y avait aucune preuve de retards excessifs dans les travaux effectués dans le garage, le membre a conclu que la durée de l'interruption était raisonnable.

Le Tribunal a émis une ordonnance rejetant la requête sans adjuger de dépens.

Les locataires ont déposé une requête pour déterminer si la locatrice avait perçu ou conservé des sommes en contravention de la *Loi*. Les locataires prétendaient avoir droit à un remboursement partiel de leur loyer de septembre et au remboursement du dépôt qu'ils avaient versé au titre du loyer du dernier mois.

Le 4 septembre 1999, les locataires avaient donné un avis à la locatrice à l'effet qu'ils quitteraient leur logement locatif le 11 septembre. Or, le 17 septembre, sans le consentement des locataires, la locatrice a permis à un employé de son conjoint d'emménager dans l'appartement sans payer de loyer. Les locataires avaient payé le loyer du mois de septembre et la locatrice a retenu le dépôt versé au titre du loyer du dernier mois.

Dans l'ordonnance, le membre a fait valoir, selon ses mots, que l'échange fondamental dans le rapport entre locateur et locataire est la réception du loyer par le locateur et le droit d'occupation du locataire. La locatrice, en permettant à l'employé d'occuper le logement tout en tentant de rendre les locataires responsables du loyer, donnait quelque chose qu'elle n'était pas en droit de donner. Le fait qu'il s'agissait d'une occupation accordée à titre gratuit indique clairement que le but de la locatrice n'était pas d'essayer de réduire une perte de loyer.

Le membre a conclu que la locatrice ne pouvait pas retenir le dépôt et qu'elle devait rembourser le loyer à compter du 18 septembre. Le Tribunal a émis une ordonnance mettant la locatrice en demeure de payer aux locataires la somme de 1 099,29 \$ plus 45 \$ de frais de dossier. Si la locatrice faisait défaut de payer aux locataires le montant intégral au plus tard à la date spécifiée, des intérêts seraient calculés sur le solde impayé.

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance d'augmenter le loyer exigé des locataires d'un taux supérieur au taux légal, dans un complexe

d'habitation comprenant 66 logements. Le locateur a basé sa requête sur 19 articles de dépense en capital.

Dans l'étude de la requête, le membre a rejeté les coûts réclamés pour un dispositif de contrôle intérieur/extérieur rattaché aux thermocouples du système de chauffage, car, selon lui, ces coûts relèvent des réparations courantes. Le membre a également rejeté les coûts réclamés pour la réparation des toits, car il estime que ces coûts relèvent de l'entretien courant des toits. Les 18 articles de dépense restants tombent dans la définition d'une dépense en capital. Chacune de ces dépenses a été effectuée dans le délai approprié et aucune d'entre elles n'a été jugée déraisonnable. Les coûts réclamés ayant été documentés par le locateur, le membre les a autorisés tels que présentés.

Le membre a estimé que les observations des locataires quant à la qualité des travaux effectués et aux travaux restant à effectuer n'étaient pas pertinentes aux choses que le locateur demandait de déterminer dans sa requête.

Le locateur a demandé que les montants alloués pour chaque article soient répartis de façon égale entre tous les logements, bien que tous les logements n'aient pas directement fait l'objet de travaux. Le locateur a fait valoir qu'étant donné qu'il avait l'intention de poursuivre les réparations nécessaires logement par logement, il convenait de répartir les coûts de façon égale entre les logements. Le membre a convenu qu'une répartition égale de l'augmentation du loyer justifiée entre tous les logements locatifs était l'approche la plus juste et la plus équitable.

Dans l'ordonnance, le membre a conclu que le locateur avait su justifier une augmentation de loyer au-delà du taux légal atteignant 9,7 pour 100. Il a autorisé le locateur à augmenter les loyers exigés d'un taux de 4 pour 100 supérieur au taux légal pour la période s'étendant du 1<sup>er</sup> mai 2000 au 30 avril 2001, d'un taux de 4 pour 100 supérieur au taux légal également pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2001 au 20 avril 2002 et enfin d'un taux de 1,7 pour 100 supérieur au taux légal pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2002 au 30 avril 2003.

## **Requête de locateur - CEL-09834-RV - Loi sur l'exercice des compétences légales**

Les locateurs ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance de résilier le bail de location parce que le locataire n'a pas payé le loyer. L'ordonnance initiale avait rejeté la requête des locateurs en se fondant sur certains motifs selon lesquels l'avis de résiliation signifié au locataire n'était pas conforme à la *Loi*. Selon l'ordonnance initiale, les locateurs ont déclaré que l'avis avait été signifié le 13 décembre avec une date de résiliation fixée douze jours plus tard.

Les locateurs ont demandé la révision de l'ordonnance, ce qui a donné lieu à la tenue d'une audience. La demande de révision comportait un affidavit déposé par la personne qui avait signifié l'avis initial. Ce dernier a déclaré que les locateurs l'avaient autorisé à modifier la date de résiliation spécifiée dans l'avis avant de remettre cette pièce au locataire. Les locateurs ont expliqué qu'ils ne pouvaient pas fournir une copie de l'avis de résiliation modifié lors de l'audience initiale parce qu'ils n'en avaient pas reçu une copie et qu'ils n'avaient eu connaissance de la modification qu'après l'audience initiale.

Le membre chargé de la révision a conclu qu'il y avait suffisamment de raisons expliquant pourquoi le nouvel élément de preuve n'avait pas été soumis lors de l'audience initiale. La demande de révision a été accordée. Selon le membre, le locataire avait des arriérés pour la période allant du 1<sup>er</sup> décembre 1999 au 29 février 2000. Le Tribunal a émis une ordonnance de résiliation du bail de location à compter du 23 février 2000. Les locataires ont été mis en demeure de payer aux locateurs la somme de 1 227,77 \$ pour les arriérés, plus une indemnité journalière de 26,30 \$.

**NOTES BIOGRAPHIQUES**  
**PRÉSIDENT**

**Chisanga Puta-Chekwe**

Chisanga Puta-Chekwe a étudié à la Sir William Borlase School, à Marlow, dans le Buckinghamshire (Angleterre), avant de suivre des études de droit à l'Université de Birmingham. Boursier de la fondation Rhodes, il a obtenu un diplôme d'études supérieures en droit de l'Université de Londres et des diplômes d'études supérieures en philosophie, politique et économie de l'Université Oxford.

M. Puta-Chekwe a été associé du cabinet Lloyd Jones et Collins, en Zambie, de 1980 à 1986. Il a porté en justice un certain nombre d'affaires liées au respect des droits de la personne et certaines sont devenues des arrêts de principe.

De 1986 à 1989, il a exercé les fonctions de vice-président de la Meridien International Bank, à Londres. Ensuite, il est devenu expert-conseil en développement international et a travaillé surtout pour l'Agence canadienne de développement international, à Ottawa, de 1989 à 1994.

En 1994, il a assumé les fonctions d'agent d'arbitrage et d'agent de soutien-observateur pour les Nations Unies lors des élections en Afrique du Sud. Il a fait partie, en 1996, des scrutateurs chargés de surveiller les élections en Bosnie-Herzégovine.

Il a travaillé pendant six ans pour la Commission d'indemnisation des victimes d'actes criminels de l'Ontario, d'abord à titre de membre à temps partiel (de 1991 à 1994), puis à titre de président de la Commission, de 1994 à 1997.

Ensuite, il a exercé les fonctions de directeur général d'Oxfam Canada de 1997 à 1998. Il a également coprésidé la Conference of Ontario Boards and Agencies (COBA 2000).

M. Puta-Chekwe est procureur de la Cour suprême (Angleterre et Pays de Galles) et avocat de la Haute Cour de Zambie.

## VICE-PRÉSIDENTS ET VICE-PRÉSIDENTES

### David Braund

David Braund est diplômé de l'Université Western Ontario (B.A. 1971 et LL.B. 1974). Inscrit au barreau en 1976, il a exercé le droit pendant cinq ans à London, en Ontario. Parallèlement, il a présidé le comité de dérogation de London, chargé de trancher les demandes de dérogation présentées aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En 1981, il a été nommé commissaire à la Commission de location résidentielle, avant d'y assumer les fonctions de commissaire aux appels. Depuis 1986, M. Braund est le registraire des loyers de l'Ontario aux termes des programmes de réglementation et de contrôle des loyers. Il est membre du comité de direction du Couchiching Institute of Public Affairs et coprésident du comité des règles de pratique de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

### Gilles Guénette

Gilles Guénette est diplômé de la faculté de droit de l'Université d'Ottawa, où il a par la suite donné un cours sur les règles de procédure civile. Il a exercé le droit pendant plus d'une trentaine d'années et servi comme avocat d'audience spécial à la Commission des plaintes du public contre la GRC. Récemment, M. Guénette a travaillé comme arbitre et médiateur et il a donné un cours sur le règlement extrajudiciaire des différends dans le cadre du cours de préparation au Barreau du Haut-Canada. Avant sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. Guénette était membre du conseil consultatif d'une coalition d'Ottawa-Carleton s'occupant de règlement de différends au niveau des quartiers (Neighbourhood Coalition for Conflict Resolution) et vice-président de la commission locale de logement d'Ottawa-Carleton. Il est ancien président de l'Association des juristes d'expression française de l'Ontario.

### **Connie Holmes**

Connie Holmes a une longue carrière au sein du ministère du Procureur général. Au fil des années, elle a été tour à tour greffière à la Cour divisionnaire (région du Sud-Ouest), agente d'audience lors des conférences préparatoires aux procès à la Cour des petites créances, greffière des audiences relatives à des affaires de location immobilière, chef des services au comptoir à London, chef des services aux tribunaux à Stratford et Goderich, adjointe du juge principal régional de la région du Sud-Ouest et enfin conseillère spéciale du sous-procureur général adjoint. M<sup>me</sup> Holmes a été membre active de divers organismes de service communautaire, parmi lesquels Mission Services (London), membre fondatrice de Teen Girls' Home, membre de la Brain Tumour Foundation of Canada (Gus Macher Tournament) et enfin membre du conseil consultatif des collections des musées historiques de London.

### **Mary Lee**

Mary Lee a comme expérience professionnelle la plus récente d'avoir été registraire et directrice générale de l'administration à la Commission d'indemnisation des victimes d'actes criminels pendant trois années, durant lesquelles elle a mené à bien une réforme en profondeur des procédures administratives de la Commission. Auparavant, M<sup>me</sup> Lee a exercé pendant huit ans des fonctions de premier plan dans la formation et le perfectionnement du personnel de la Police provinciale de l'Ontario. Elle a également travaillé à l'Unité de la correspondance du premier ministre. M<sup>me</sup> Lee est membre active du comité d'éducation et de formation de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

### **Beverly Moore**

Beverly Moore, bachelière ès arts de l'Université Sir Wilfrid Laurier, a suivi une formation de technicienne juridique au collège Fanshawe. M<sup>me</sup> Moore a travaillé douze ans dans différentes cliniques juridiques communautaires. Dernièrement, elle était vice-présidente de la Commission de révision de l'aide sociale.

## **ARBITRES**

### **Shehnaz Alidina (membre à temps partiel)**

Shehnaz Alidina a obtenu une maîtrise en administration de la santé de l'Université d'Ottawa et une bourse d'études en administration de la santé de Juan de Fuca Hospitals en Colombie-Britannique. Elle a exercé plusieurs fonctions en aménagement et en administration des services de santé en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, notamment à titre de directrice générale du Conseil régional de santé de Nipissing-Timiskaming, en Ontario, poste qu'elle a occupé pendant cinq ans. Elle oeuvre actuellement dans le secteur privé à titre de consultante en administration de la santé et elle a entrepris des projets de réforme des services de santé en France, au Kenya, en Croatie et au Tajikistan. Elle a publié des articles dans les journaux professionnels du domaine de la santé et a reçu de nombreux prix pour l'excellence de ses travaux universitaires et pour les services rendus à la collectivité.

### **Chris Braney**

Chris Braney possède une expérience considérable tant dans le monde des affaires que dans la fonction publique. Au cours des ans, il a été vice-président de la Centennial Community and Recreation Association et administrateur du téléthon du Variety Club. À l'heure actuelle, il est président de West Hill Community Services, un conseil de bénévoles qui cherche à répondre aux besoins des personnes défavorisées. En 1994, il a été élu conseiller scolaire du Conseil de l'éducation de Scarborough et nommé vice-président du Conseil, avec pour mandat de gérer un budget annuel de 525 millions de dollars. En sa qualité de vice-président, M. Braney a présidé de nombreuses audiences relatives à des élèves qui avaient enfreint la règle de tolérance zéro découlant de la politique du Conseil en matière d'armes et de violence en milieu scolaire. Il a été propriétaire-exploitant d'une entreprise prospère de produits de santé et de sécurité, où il s'est spécialisé dans les domaines du marketing et des communications. Avant de faire partie du Tribunal, M. Braney exerçait les fonctions de directeur du marketing d'une entreprise aérospatiale dont le siège social se trouve à Toronto.

### **Jim Brown**

Jim Brown a obtenu un diplôme en administration des affaires de l'Institut polytechnique Ryerson en 1965. Il a ensuite obtenu un B.A. de l'Université York en 1968. La même année, il terminait avec succès le programme de formation des comptables généraux licenciés (CGA). En 1971, il a obtenu une maîtrise en administration de l'Université York. En 1971, il a aussi été agréé à titre de comptable industriel.

M. Brown a travaillé de nombreuses années au Toronto Telegram et est l'un des fondateurs du Toronto Sun. M. Brown a dirigé sa propre entreprise manufacturière pendant 25 ans avant de se joindre à la fonction publique. Il a donné des cours à Ryerson, au collège Seneca et à l'Université de Toronto. Il a aussi siégé à l'Assemblée législative de l'Ontario.

### **Stanley Chapman (membre à temps partiel)**

Stanley Chapman, qui a fait ses études en Écosse, a occupé plusieurs postes dans différentes administrations municipales et provinciales. Avant sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. Chapman a siégé pendant sept ans comme arbitre au Tribunal d'appel des accidents du travail.

### **Andreas von Cramon**

Andreas von Cramon est diplômé de l'Osgoode Hall Law School. Entre son inscription au Barreau du Haut-Canada en 1991 et sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. von Cramon a exercé le droit à Brockville. Il a déjà été membre de la Commission du consentement et de la capacité de l'Ontario.

### **Janet Davies**

Janet Davies travaille dans le domaine de la réglementation des loyers depuis 1976 et a exercé différentes fonctions lui conférant d'importants pouvoirs de décision, aussi bien en vertu de la *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation* que de la *Loi sur le contrôle des loyers*. M<sup>me</sup> Davies s'est vu attribuer la Médaille commémorative du 125<sup>e</sup> anniversaire de la Confédération du Canada en reconnaissance de sa remarquable contribution à la société. En outre, M<sup>me</sup> Davies a suivi plusieurs cours sur la location immobilière, notamment sur l'immobilier, la gestion immobilière et le règlement extrajudiciaire des différends.

### **Lola Fabowalé**

M<sup>me</sup> Lola Fabowalé a obtenu un baccalauréat en études de l'administration et des politiques de l'Université Trent, en 1988. Elle possède également une maîtrise en gestion de l'Université Carleton, obtenue en 1991. Jusqu'à sa nomination au Tribunal, M<sup>me</sup> Fabowalé était responsable de la coordination de l'élaboration des politiques et des activités de défense des droits à Oxfam Canada. Elle est entrée à Oxfam Canada en 1995 comme agente d'élaboration de programmes, et elle a graduellement assumé des responsabilités de plus en plus importantes. Elle a également travaillé pour d'autres organismes, tels que le Centre pour la défense de l'intérêt public (directrice de la recherche), Les Associés de recherche Ekos inc. (analyste de la recherche) et le Centre de recherche pour le développement international (adjoindée à la recherche professionnelle). Sa thèse de maîtrise, intitulée *Analyse empirique des conditions de crédit appliquées aux femmes entrepreneurs*, était un projet de recherche commandé par la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante, en 1989. Dans le cadre de ses activités de développement communautaire, elle a servi pendant deux ans comme trésorière du conseil d'administration de Immigrant and Visible Minority Women Against Violence (IVMWAV).

### **Nancy Fahlgren**

Nancy Fahlgren apporte au Tribunal du logement de l'Ontario plus de dix ans d'expérience dans l'administration des lois régissant la location immobilière. Sa carrière l'a amenée à assumer les rôles d'agente principale de révision des loyers dans le cadre de la *Loi sur le contrôle des loyers*, d'arbitre chargé de trancher les différends relevant de lois antérieures en matière de location immobilière et enfin de médiatrice dans des différends entre locataires et locataires. M<sup>me</sup> Fahlgren a fait des études spécialisées en sciences et en langues à l'Université de Nipissing et l'Université de Toronto.

### **Steven J. Faughnan**

Steven Faughnan est titulaire d'un baccalauréat en sciences commerciales de l'Université Concordia. Il est aussi bachelier en droit civil et en *common law* de l'Université McGill. Inscrit au Barreau du Haut-Canada, M. Faughnan a exercé le droit dans le domaine du contentieux des affaires civiles et a assuré la représentation de ses clients lors de médiations et devant des tribunaux administratifs, en plus d'avoir plaidé devant les tribunaux en Ontario à tous les niveaux. En 1998, il a été nommé au Tribunal du logement de l'Ontario, où il entend des causes en français et en anglais.

### **Richard A. Feldman**

Richard Feldman, titulaire d'un baccalauréat ès arts, d'un baccalauréat en droit et d'un baccalauréat en éducation, s'est vu conférer de nombreux honneurs durant ses études, notamment le prix Arnold Balins de l'Université de Toronto, qui lui a été remis en raison de son niveau scolaire, de son souci d'autrui, de sa persévérance et de ses qualités de chef. À titre d'avocat, il a représenté des propriétaires et des locataires ayant des différends portant sur des contrats de location commerciale et résidentielle, de même que des demandes de révision des loyers. M. Feldman possède une solide expérience dans les domaines du droit administratif, du contentieux des affaires civiles et des transactions immobilières résidentielles.

### **Charles Gascoyne**

Charles Gascoyne a fait ses études à l'Université de Windsor (B.A. 1983 et LL.B. 1986). M. Gascoyne fait partie de plusieurs groupes communautaires et siège entre autres au conseil d'administration de l'association des avocates et avocats du comté d'Essex.

### **John Goodchild**

M. Goodchild a obtenu un LL.B. de l'Université Queen's en 1977 et a été admis au Barreau du Haut-Canada en 1979. Il a travaillé dans le secteur privé à Ottawa et à Kingston jusqu'en 1993, pour ensuite se joindre à l'équipe du commissaire à l'information et à la protection de la vie privée/Ontario, de 1993 à 1996. Il a également exercé le droit à titre privé pendant deux ans aux États-Unis et travaillé pour le Commissaire à l'accès à l'information du Canada, avant d'être nommé au Tribunal du logement de l'Ontario.

### **Murray Wm. Graham**

Murray Wm. Graham est diplômé de l'Université York (B.A. 1970) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.B. 1973). Inscrit au barreau en 1975, il a exercé le droit à Toronto jusqu'en 1989. De 1990 à 1998, M. Graham travaillait comme expert-conseil en droit et en administration pour différentes entreprises spécialisées dans le transport, la gestion des déchets, de même que la recherche et le développement dans le secteur de l'environnement.

### **Patricia Greenside**

Patricia Greenside a obtenu son baccalauréat ès arts de l'Université Western Ontario. Elle a commencé à oeuvrer dans le domaine du logement après avoir travaillé quelque temps au ministère de l'Éducation et au ministère de la Formation et des Collèges et Universités. M<sup>me</sup> Greenside a été engagée par le ministère du Logement au poste d'administratrice de la révision des loyers. Au cours des dix dernières années, M<sup>me</sup> Greenside a exercé, à temps plein et à temps partiel, les fonctions d'arbitre en matière de location sous l'autorité des diverses lois.

### **David J. Gregory**

David Gregory est diplômé de l'Université de Toronto (B.A. Sc. 1969 et LL.B. 1972). M. Gregory a exercé le droit général de 1974 jusqu'à sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario en 1998. Il a siégé comme juge adjoint à la Cour des petites créances et a participé activement à des activités bénévoles pour le comité de dérogation de sa collectivité, la chambre de commerce régionale et le conseil de développement économique. Il a également été président de l'Association juridique locale.

### **Shawn Hayman**

Shawn Hayman a fréquenté le collège Fanshawe, se spécialisant dans les principes comptables et d'autres études commerciales. Avant son entrée en fonction au ministère du Logement en 1987, elle avait travaillé pendant une dizaine d'années dans le secteur financier. Ces onze dernières années, M<sup>me</sup> Hayman a accumulé une vaste expérience des programmes de révision des loyers, ayant été tour à tour analyste des appels, conseillère financière et membre de la Commission de révision des loyers et, plus récemment, agente de révision des loyers dans le cadre des programmes de contrôle des loyers.

### **Knox Henry (membre à temps partiel)**

Knox Henry a d'abord été nommé, en 1975, membre à temps partiel de la Commission d'appel en matière de pesticides, laquelle a été jointe à la Commission d'appel de l'environnement en 1978. Il y a siégé à temps partiel jusqu'en 1991, alors qu'il est devenu vice-président à temps plein de la Commission d'appel de l'environnement.

M. Henry est l'un des horticulteurs les plus éminents du Canada. Il a été invité à donner des conférences sur la propagation et la gestion horticole et sur les enjeux environnementaux dans plusieurs collèges et universités.

En plus de ces responsabilités, M. Henry a exercé les fonctions de commissaire adjoint aux mines et aux terres entre 1995 et 1997, et il a été nommé membre du Tribunal du logement de l'Ontario en 1999.

### **David Horrox**

Pendant de nombreuses années, David Horrox a travaillé comme administrateur pour le gouvernement fédéral, notamment à la Commission d'assurance-chômage, puis à la nouvelle Commission de l'emploi et de l'immigration du Canada, à Travail Canada et au ministère du Développement des ressources humaines Canada. M. Horrox a enseigné à l'école de commerce du collège Centennial, a été élu conseiller scolaire à quatre reprises et a présidé le conseil de l'éducation de Scarborough. M. Horrox est titulaire d'un baccalauréat spécialisé de l'Université York et d'une maîtrise en administration publique de l'Université de Toronto. Il a été agréé à titre d'arbitre par l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario Inc.

### **Richard Ittleman**

Richard Ittleman est membre du Tribunal du logement de l'Ontario depuis sa création en 1998, et a participé de manière active à ses divers comités. Il possède un baccalauréat spécialisé en histoire de l'Université York et un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Ittleman a consacré de nombreuses années à l'action bénévole communautaire, en participant notamment à des campagnes de financement et autres projets. Il siège actuellement au conseil d'administration d'un important organisme communautaire.

### **Linda Joss**

Lorsque Linda Joss a obtenu son diplôme à l'hôpital Thistletown en 1961, elle commençait sa carrière à une époque où le travail auprès de enfants en était à ses premiers pas. M<sup>me</sup> Joss a oeuvré pendant dix ans auprès des enfants, notamment en supervisant des programmes destinés aux enfants ayant des troubles affectifs et en travaillant pour la société d'aide à l'enfance. Après quoi elle s'est jointe à la section des services communautaires de la communauté urbaine de Toronto, à titre de gestionnaire de centres d'hébergement. Au cours de ces vingt-cinq ans aux services communautaires, M<sup>me</sup> Joss a géré et élaboré des programmes dans les quatre grands

centres d'hébergement de la communauté urbaine, y compris l'ouverture de deux nouveaux établissements. Durant la même période, M<sup>me</sup> Joss a été membre à long terme et présidente du conseil consultatif des travailleurs sociaux au collège Centennial et membre du conseil consultatif chargé de la création d'un nouveau cours de gestion à l'intention du personnel des services sociaux au collège George Brown. L'expérience de M<sup>me</sup> Joss dans le domaine de l'hébergement d'urgence constitue une source inépuisable de connaissances sur la problématique du logement et sur les effets des évictions.

### **Braham T. Kapal**

Braham Kapal a obtenu un baccalauréat spécialisé en commerce et un baccalauréat en droit de l'université de Delhi, ainsi qu'une maîtrise en commerce de l'université de Meerut. Il a obtenu le titre de comptable général accrédité (CGA) au Canada en 1984. M. Kapal a 15 ans d'expérience en gestion financière dans le secteur privé. Depuis 1983, il participe à la gestion des services d'arbitrage, de médiation et d'information du public dans les bureaux régionaux des programmes de réglementation des loyers.

### **Laurie Koch**

Laurie Koch, qui est bachelière en histoire et littérature de l'université du Massachusetts à Amherst, a suivi de nombreux cours de spécialisation parajuridique, tant aux États-Unis qu'en Ontario. Elle a obtenu un certificat en règlement extrajudiciaire des différends du collège Seneca en 1996. M<sup>me</sup> Koch s'est par le passé acquittée de fonctions parajuridiques aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé. Ses dernières responsabilités en date étaient celles d'agente de révision des loyers et de médiatrice au ministère des Affaires municipales et du Logement. Elle a ainsi été amenée à statuer sur des demandes de révision des loyers, mais aussi à offrir des services de règlement des différends entre locataires et locataires en qualité de membre d'une équipe de médiation mise sur pied par le ministère à titre d'essai.

### **Stephan M. Kozak**

Stephan Kozak détient un baccalauréat de l'Université de Toronto. Depuis, il a travaillé pour le ministère des Affaires municipales et du Logement comme administrateur des programmes de révision des loyers, agent de révision des loyers et médiateur. En 1996, il a obtenu un prix *Reach for Excellence* en reconnaissance de sa participation au projet pilote de médiation des différends locatifs lancé par le ministère.

### **Romuald Kwolek (membre à temps partiel)**

Romuald Kwolek a obtenu une licence en droit de l'Université de Western Ontario en 1981. Il pratique le droit à Sault-Sainte-Marie depuis 1983 et, depuis 1989, pour le cabinet Oraziotti & Kwolek qui est spécialisé en droit pénal et en droit de la famille. À l'heure actuelle, Romuald Kwolek est juge suppléant de la Cour des petites créances. En outre, il participe activement à des activités bénévoles communautaires.

### **Edward Lee (membre à temps partiel)**

Edward Lee, qui a fait ses études à l'Université McGill (B.Sc., B.D.C., LL.B.), a exercé le droit au Québec et en Ontario. Il a également exercé les fonctions d'arbitre à la Direction de l'arbitrage d'Immigration Canada.

### **Sonia Light**

Sonia Light a obtenu une licence en géographie (systèmes urbains) avec mention de l'Université McGill, en 1980. Elle a obtenu un diplôme de droit de Osgoode Hall Law School en 1983 et est devenue membre du barreau de l'Ontario en 1985. En 1986 et 1987, elle a rempli les fonctions de procureur au bureau du procureur de la ville pour la cité de Hamilton. En 1988, elle était l'avocate de la Direction du bâtiment du ministère du Logement de l'époque. De 1989 à 1998, elle a occupé le poste de procureur pour l'ancienne cité de North York et la nouvelle cité de Toronto.

### **Paul Lummiss**

Paul Lummiss a étudié le génie structurel à l'Université Lakehead et a obtenu un diplôme à titre de technicien-spécialiste agréé en ingénierie. Il possède une profonde expérience des travaux publics et de la construction commerciale et résidentielle. M. Lummiss a déjà été membre d'une administration municipale et il est membre de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

### **Ian MacInnis**

Ian MacInnis est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Waterloo. Il a siégé à la Commission de police du Manitoba, au service correctionnel de l'Alberta, à la Commission ontarienne des libérations conditionnelles, en plus d'avoir été conseiller municipal et maire adjoint de la ville de Kingston.

Avant d'être nommé au Tribunal, M. MacInnis était agent juridique privé et représentait à ce titre des clients à la Cour des petites créances et dans des règlements extrajudiciaires.

Il a aussi participé activement à de nombreux comités et conseils d'administration d'organismes communautaires, y compris le comité des recettes de la ville, le comité Kingston Access Bus, le comité d'urbanisme et d'aménagement de Kingston, le comité consultatif sur l'économie communautaire, ainsi que le comité de collecte de fonds pour venir en aide aux orphelins rwandais.

### **Donald MacVicar**

Donald MacVicar a obtenu un baccalauréat en administration des affaires de l'université Acadia, à Wolfville, Nouvelle-Écosse. Il a poursuivi ses études à l'université Dalhousie, à Halifax, Nouvelle-Écosse, où il a obtenu un baccalauréat en droit (LL.B.) et une maîtrise en administration des affaires. Il est membre du barreau de la Nouvelle-Écosse et de l'Ontario. De 1988 à 1998, M. MacVicar a exercé le droit à titre privé dans la région de Toronto. Depuis juin 1998, il est membre à plein temps du Tribunal, à Toronto.

### **J. Steven McCutcheon**

Steve McCutcheon est diplômé de l'Université Queen's (B.A. 1979) et de l'Université de Windsor (LL.B. 1985). Il a été admis au Barreau du Haut-Canada en 1987. Il a exercé sa profession d'abord chez Gardiner, Roberts, à Toronto, puis dans différents cabinets de moindre envergure, à Milton, en Ontario. Entre ces deux affectations, il a non seulement géré sa propre entreprise d'importation de pièces détachées pour voitures de sport britanniques, mais a travaillé brièvement pour le service de police de la région de Peel.

### **Tom McDermott**

Tom McDermott, qui est membre de la Société ontarienne des arbitres et régisseurs, a plus d'une dizaine d'années d'expérience en matière d'arbitrage et de médiation des différends locatifs. Il a participé à un projet pilote de médiation des différends locatifs devant un Tribunal spécial, après avoir suivi un cours de perfectionnement portant sur le règlement extrajudiciaire des différends. M. McDermott détient un baccalauréat spécialisé en économie de l'Université York.

### **Donna McGavin**

Donna McGavin a été membre de la Commission de révision des loyers de 1987 à 1994. Elle a été nommée vice-présidente de la Commission de révision de l'aide sociale en 1995 et y a siégé jusqu'en 1998. En juin 1999, M<sup>me</sup> McGavin a été nommée membre du Tribunal du logement de l'Ontario.

### **Brian L. Rodenhurst**

Brian Rodenhurst est titulaire d'un baccalauréat spécialisé de l'Université de Guelph et d'un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Il a exercé en cabinet privé pendant une vingtaine d'années. M. Rodenhurst est ancien maire et président des services de police d'Ingersoll. Il a également siégé au conseil du comté d'Oxford, dont il était vice-président de l'administration et des finances.

### **Jeffrey Rogers**

Jeffrey Rogers a un baccalauréat en anglais de l'Université de Toronto et un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Après son admission au barreau, il a exercé le droit à son compte, se spécialisant dans le contentieux des affaires civiles et l'immobilier. Nommé juge suppléant à la Cour des petites créances de Toronto en 1992, M. Rogers a continué à exercer ses fonctions dans tous les domaines relevant de la compétence de cette cour jusqu'à sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario.

### **Nancy Savage**

Nancy Savage a fait ses études à la faculté de droit de l'Université Western Ontario, où elle a obtenu son baccalauréat en droit en 1975. Elle a exercé au sein d'un cabinet privé et comme avocate interne d'un organisme de protection de l'enfance.

### **Sherry Ruth Senis**

Sherry Senis a douze ans d'expérience dans la gestion des aspects les plus divers des activités d'une entreprise. Du temps où elle était courtier en immobilier et propriétaire de sa propre agence, elle s'occupait de la structure de son entreprise, de la planification, ainsi que de la gestion du passif et des ressources humaines. Titulaire d'un diplôme en administration des affaires et d'une spécialisation en financement des prêts hypothécaires, en droit immobilier et en évaluation foncière, elle a obtenu en 1995 l'agrément officiel comme évaluatrice de la valeur marchande des biens fonciers. Récemment, en sa qualité de conseillère municipale, M<sup>me</sup> Senis a été membre ou présidente de plusieurs comités; directrice du conseil local de développement social; vice-présidente du comité de liaison de Pickering Hydro; membre d'un comité d'évaluation du rendement et personnel. Depuis la création du Tribunal, M<sup>me</sup> Senis a été nommée chef d'équipe des arbitres chargés d'examiner les recommandations issues de la révision opérationnelle, et elle est membre du comité de gestion du rendement et du comité de l'examen du volume de travail.

### **Catherine Skinner**

Catherine Skinner est diplômée de la faculté de droit de l'Université de Toronto et de l'Université de Winnipeg, qui lui a décerné un baccalauréat spécialisé en littérature française et en humanités. Elle est membre du barreau de la Colombie-Britannique et du Barreau du Haut-Canada. Avant de faire partie du Tribunal du logement de l'Ontario, elle travaillait comme conseillère juridique auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière de l'Ontario.

### **Cynthia Lynn Summers**

Cynthia Summers est diplômée de l'Université McMaster (BA, sciences politiques 1988, M.S.S, politiques de bien-être social, 1995). Ayant travaillé avec une clientèle très variée, Cynthia possède une vaste expérience dans le domaine des services sociaux. Elle a travaillé avec des bénéficiaires de l'aide sociale et des enfants et adultes souffrant de handicaps mentaux et physiques. Elle a également représenté le ministère des Services sociaux et communautaires en tant qu'agente de présentation des cas devant la Commission de révision de l'aide sociale. Récemment, elle était professeure à l'école des services communautaires du collège Sheridan.

### **Julius Suraski (membre à temps partiel)**

Julius Suraski est un courtier d'assurance qui possède une impressionnante expérience en comptabilité, gestion des réclamations et règlement des différends.

M. Suraski est diplômé de l'Université de Toronto (B.Comm. 1972), de l'Institut canadien des comptables agréés (1974) et de l'Université York, où il a obtenu un certificat en règlement des différends (1998). Il est membre de l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario.

M. Suraski est cofondateur du Collision Industry Standards Council of Ontario et il est porte-parole de l'industrie, afin de promouvoir la protection des consommateurs par la

mise en place de normes de sécurité relatives aux réparations automobiles et d'un code de pratiques commerciales.

Il a publié plusieurs ouvrages, notamment *Audit Programs for Colleges and Universities* (1984) et *The Decline of the Auto Repair Industry in Ontario* (1997). Il collabore régulièrement aux diverses publications professionnelles du monde de l'assurance.

M. Suraski participe activement au service communautaire et a consacré plus de 4 000 heures de bénévolat au Baycrest Centre for Geriatric Care à Toronto.

### **David G. Timms**

David Timms est diplômé de l'Université Western Ontario (B.A. 1980), de l'Université de Windsor (LL.B. 1983) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.M. 2000). Il exerce le droit exclusivement dans le domaine du contentieux et du règlement de différends en matière civile depuis qu'il a été admis au barreau en 1985. M. Timms est membre de l'Association du Barreau canadien, de l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario, de la Société ontarienne des arbitres et de régisseurs et de l'Association of Trial Lawyers of America.

### **Diane L. Tinker**

Diane L. Tinker a fréquenté l'Université McMaster (B.A.) et l'Université Queen's de Kingston (LL.B.). Admise au barreau en 1981, elle a d'abord exercé en cabinet privé pendant deux ans, avant de travailler comme avocate interne d'une entreprise pendant quatorze ans. M<sup>me</sup> Tinker est depuis six ans juge suppléante de la Cour des petites créances à Kitchener et à Cambridge.

### **David Wright**

David Wright a fait ses études à l'Université Carleton d'Ottawa, où il a obtenu un baccalauréat spécialisé en administration publique. Pendant les dix premières années de sa carrière, M. Wright a été gestionnaire d'un ensemble de logement public. Il a ensuite travaillé onze ans dans les divers programmes de réglementation des loyers, avant d'être nommé au Tribunal, en juin 1998. M. Wright est un bénévole très actif dans son milieu : en plus de ses responsabilités d'entraîneur sportif, il est président du conseil des bibliothèques publiques de Gloucester, il participe à divers conseils d'école, ainsi qu'aux activités du club Kiwanis de Rideau, dont il a déjà été membre du conseil d'administration.

### **Karol Wronecki**

Karol Wronecki est titulaire d'une maîtrise en droit et d'un doctorat en droit et en administration publique de l'université de Wroclaw, en Pologne, ainsi que d'une maîtrise en administration publique de l'Université Queen's. Jusqu'en 1988, il a enseigné le droit constitutionnel et les modes de gouvernement dans plusieurs universités d'Europe et du Canada. Entre 1983 et 1988, il a statué sur les demande relatives au contrôle de loyers à titre de membre nommé par décret de la Commission de location résidentielle. Récemment, il a géré des bureaux régionaux chargés d'administrer les lois précédentes de révision et de contrôle des loyers.

On peut se procurer des exemplaires additionnels du présent rapport auprès de :

Publications Ontario  
880, rue Bay  
Toronto ON M7A 1N8

416 326-5300  
1-800-668-9938

ISSN 1492- 5958

Also available in English : Ontario Rental Housing Tribunal - Annual Report 1999-2000.

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2001