

**Pajelle Investments Limited** *Appellant;*  
and

**Lillian Herbold and Margaret Herbold**  
*Respondents.*

1975: October 14, 15; 1975: November 13.

Present: Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR  
ONTARIO

*Landlord and tenant—Residential tenancies—Non-repair—Interpretation of “rented premises”—Temporary loss of common facilities—Necessary repairs and renovations—Abatement of rent—Power of judge to grant abatement—Abatement not referred to, or subject of evidence at, hearing—Natural justice—The Landlord and Tenant Act, R.S.O. 1970, c. 236, s. 96(1).*

The respondents were tenants of a suite in a high rise apartment building in Toronto. The appellant landlord had advertised that the premises were air-conditioned and that there was an indoor swimming pool and sauna bath available for the use of the tenants of the building. Sometime after the respondent tenants went into occupation the landlord failed to supply air conditioning or the use of either the swimming pool or sauna bath. The landlord alleged that both facilities had become unusable because of mechanical breakdown and could only be repaired at considerable cost. The respondent tenants further alleged that the apartment building was in a deplorable condition of repair and applied for an appointment to inquire and determine whether the tenancy had been terminated by reason of the landlord's failure properly to maintain the building. The Notice of Appointment did not give specific notice of the tenants' intention to apply for any abatement of rent and this question was not discussed during the hearings. The judge acting as *persona designata* under the provisions of *The Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236, found the tenants entitled to an abatement in their rent. Subsequent appeals by the landlord to the Divisional Court and to the Court of Appeal were dismissed.

*Held:* The appeal should be allowed in part.

The words “rented premises” in s. 96(1) of *The Landlord and Tenant Act* include the duty of the landlord to provide the tenant with proper ingress to and

**Pajelle Investments Limited** *Appelante;*  
et

**Lillian Herbold et Margaret Herbold**  
*Intimées.*

1975: les 14 et 15 octobre; 1975: le 13 novembre.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

*Propriétaire et locataire—Baux d'immeubles résidentiels—Mauvais état des lieux—Interprétation de l'expression «lieux loués»—Perte temporaire de jouissance des installations communes—Réparations et rénovations nécessaires—Réduction de loyer—Compétence du juge à accorder une réduction—La réduction n'a pas été mentionnée et n'a fait l'objet d'aucune preuve lors de l'audition—Justice naturelle—The Landlord and Tenant Act, R.S.O. 1970, c. 236, art. 96(1).*

Les intimées avaient loué un appartement dans un immeuble d'habitation situé à Toronto. Le propriétaire avait annoncé que les locaux étaient climatisés et que les locataires jouissaient d'une piscine intérieure ainsi que d'un sauna. Peu après avoir emménagé, les locataires ont été privées de la climatisation, de la piscine et du sauna. Le propriétaire a allégué que ces installations étaient devenues inutilisables à la suite d'une panne qui exigeait des réparations très coûteuses. Les locataires ont soutenu en outre, que l'immeuble où elles habitaient était dans un état déplorable et elles ont demandé une audience pour déterminer si le bail pouvait être résilié en raison du défaut du propriétaire de conserver l'immeuble en bon état. Dans l'avis d'audience, les locataires n'avaient pas fait part de façon précise de leur intention de demander une réduction de loyer et cette question n'a pas été soulevée au cours des auditions. Le juge qui agissait à titre de *persona designata* en vertu du *Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236, a conclu que les locataires avaient droit à une réduction du loyer. Le propriétaire en a appelé de cette décision devant la Cour de division et ensuite devant la Cour d'appel qui ont toutes deux rejeté l'appel.

*Arrêt:* Le pourvoi doit être partiellement accueilli.

L'expression «locaux loués», au par. (1) de l'art. 96 du *Landlord and Tenant Act*, comprend l'obligation du propriétaire d'accorder au locataire le libre accès à

egress from the apartment and the use of the sauna bath and swimming pool. These words are not defined in the statute and must be interpreted according to the provisions and purpose of the particular section in which they appear.

A Court should only in the most exceptional cases grant an abatement for rent because of failure to provide common facilities and services during a short period required for necessary repairs and renovations. However where there are important and long continuing delays in providing the facilities which it is the responsibility of the landlord to provide these should be compensated by an abatement of rental.

A judge has power under s. 96(3)(c) of the Act to grant an abatement of rent but should not exercise it unless his determination is based on evidence and only if the parties have had an opportunity to make representations thereon. Where, as here, neither landlord nor tenant considered the question of abatement of rent up till the very end of the hearing, the matter should be referred back to the trial court so that the proper amount of the abatement of rent may be determined upon a reference.

**APPEAL** from a judgment of the Court of Appeal for Ontario dismissing an appeal from a judgment of the Divisional Court affirming a judgment of MacRae, Co. Ct. J. as *persona designata* under *The Landlord and Tenant Act*, awarding an abatement of rent on an application by a tenant to terminate a tenancy. Appeal allowed in part.

*A. B. Rosenberg, Q.C.*, for the appellant.

*B. D. Bucknell*, and *Mary Hogan*, for the respondents.

The judgment of the Court was delivered by

**SPENCE J.**—This is an appeal from the judgment of the Court of Appeal for Ontario pronounced on April 30, 1974. By that judgment, the Court of Appeal dismissed an appeal from the judgment of the Divisional Court affirming the judgment of His Honour Judge MacRae pronounced on July 7, 1972. The latter judgment was delivered upon the application of the present respondents as tenants made under the provisions of s. 96 of *The Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236.

l'appartement, et de lui accorder la jouissance de la piscine et du sauna. Cette expression n'est pas définie dans la Loi et il faut l'interpréter dans chaque article où elle apparaît selon l'ensemble des dispositions de cet article et son objet.

Une cour ne doit accorder que dans des circonstances exceptionnelles une réduction de loyer pour défaut de fournir les installations communes et d'offrir des services pendant la courte période nécessaire aux réparations et aux rénovations. Toutefois, si le retard pris par le propriétaire pour fournir les installations, comme il lui incombaît de le faire, est considérable, les locataires doivent être dédommagées sous forme d'une réduction de loyer.

Un juge est compétent, aux termes de l'al. c) du par. (3) de l'art. 96 de la Loi, d'accorder une réduction du loyer mais il ne peut exercer sa compétence que si sa décision est fondée sur la preuve et si les parties ont eu l'occasion de faire des observations à cet effet. Lorsque, comme en l'espèce, le propriétaire et le locataire n'ont pris en considération la possibilité d'une réduction du loyer qu'à la fin de l'audition, l'affaire doit être renvoyée devant le tribunal de première instance pour fixer le montant de la réduction du loyer.

**POURVOI** à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario qui a rejeté l'appel d'un jugement de la Cour de division qui avait confirmé la décision du juge MacRae de la Cour de comté qui, à titre de *persona designata* en vertu du *Landlord and Tenant Act*, avait accordé une réduction de loyer suite à une demande en résiliation de bail déposée par un locataire. Pourvoi partiellement accueilli.

*A. B. Rosenberg, c.r.*, pour l'appelante.

*B. D. Bucknell*, et *Mary Hogan*, pour les intimées.

Le jugement de la Cour a été rendu par

**LE JUGE SPENCE**—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario rendu le 30 avril 1974. Par cet arrêt, la Cour d'appel a rejeté l'appel d'un jugement de la Cour de division confirmant la décision rendue par le juge MacRae, le 7 juillet 1972, sur une demande déposée par les présentes intimées, à titre de locataires, en vertu de l'art. 96 du *Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236.

The respondents, mother and daughter, had acquired tenancy of suite 617-B in a high rise apartment building at 103 West Lodge Avenue in the City of Toronto. The lease period was to commence on April 1, 1971. There was evidence that the landlord, the present appellant, had advertised in newspapers published in the City of Toronto that the premises were air-conditioned and that there was an indoor swimming pool and sauna bath available for the use of the tenants of the building, and similar statements appeared on a large bill board near the entrance to the building. Some time after the tenants went into occupation, the landlord failed to supply air-conditioning or the use of either the swimming pool or sauna bath. It was the allegation of the landlord that both of these facilities became unusable because of mechanical breakdown and it was required to spend large sums of money in the repair thereof. The tenants, moreover, alleged that the building in which the apartment they occupied was situated was in a deplorable condition of repair.

The tenants, therefore, on May 10, 1972, filed an affidavit setting out these circumstances and applied for an appointment "to inquire and determine whether the tenancy of the above named tenants has been terminated by reason of the landlord's breach of certain verbal warranties collateral to a lease . . .". Such appointment was granted by the County Court of the Judicial District of York on May 12, 1972, and on that day a solicitor acting on behalf of the tenants served upon the landlord a notice of appointment. I quote that notice in full:

#### NOTICE OF APPOINTMENT

TAKE NOTICE that His Honour Judge "Martin" has appointed "Thursday", the "1st" day of "June", 1972, at the hour of "10:30" o'clock in the "fore" noon, at his Chambers, in the Court House, University Avenue, Toronto, Ontario, to inquire and determine whether the tenancy of the above named Tenants is terminated by reason of the Landlord's breach of certain verbal warranties collateral to a lease of premises known as 103 West Lodge Avenue, Apartment 617B, Toronto, Ontario and by reason of the Landlord's failure to provide and maintain the building in a good state of

Les intimées, mère et fille, avaient loué l'appartement 617-B d'un immeuble d'habitation situé au 103 avenue West Lodge à Toronto. Le bail débutait le 1<sup>er</sup> avril 1971. Il a été prouvé que le propriétaire, la présente appelante, avait annoncé dans les journaux de Toronto que les locaux étaient climatisés et que les locataires jouissaient d'une piscine intérieure ainsi que d'un sauna; ces annonces apparaissaient également sur un grand panneau près de l'entrée de l'immeuble. Peu après avoir emménagé, les locataires ont été privées de la climatisation, de la piscine et du sauna. Le propriétaire a allégué que ces installations étaient devenues inutilisables à la suite d'une panne qui exigeait des réparations très coûteuses. Les locataires ont soutenu en outre que l'immeuble où elles habitaient était dans un état déplorable.

Par conséquent, le 10 mai 1972, elles ont présenté un affidavit établissant ces faits et demandé une audience [TRADUCTION] «pour déterminer si le bail des locataires susmentionnées est résilié en raison de la rupture de certaines promesses verbales accessoires au bail faites par le propriétaire . . .». L'audience a été accordé par la Cour de comté du district judiciaire de York le 12 mai 1972 et, le même jour, un avocat représentant les locataires a signifié au propriétaire un avis d'audience. Je cite cet avis au complet:

#### [TRADUCTION] AVIS D'AUDIENCE

SACHEZ que le juge «Martin» a fixé au «jeudi 1<sup>er</sup> juin» 1972 à «10 h 30», la date de l'audience, dans son bureau au palais de justice, avenue University à Toronto (Ontario), pour déterminer si le bail des locataires susmentionnées est résilié en raison de la rupture de certaines promesses verbales accessoires au bail faites par le propriétaire, à l'égard d'un appartement sis au 617B du 103 avenue West Lodge à Toronto (Ontario) et en raison du défaut du propriétaire de fournir et d'entretenir l'immeuble en bon état et de le rendre habitable durant la période de location et si les locataires peuvent vider les

repair and fit for habitation during the term of tenancy, and whether the tenants may vacate the premises, or for such other relief as may be equitable in the circumstances.

DATED at Toronto, the "12th" day of "May" 1972.

The matter came on for hearing before His Honour Judge MacRae acting as a *persona designata* under the provisions of *The Landlord and Tenant Act*.

It should be noted that the lease between the parties made no reference to air-conditioning or to the facilities of swimming pool or sauna bath. It must also be noted that although the notice of appointment concluded with the words "... or for such other relief as may be equitable in the circumstances" there was never any specific notice of the tenants' intention to apply for an abatement of the rental. We have been assured by counsel that the question of abatement in rental was never discussed during the hearings and that no evidence as to the amount by which the rental might have been abated was adduced on behalf of either the landlord or the tenants.

His Honour Judge MacRae considered the application on June 15, 16, 19 and 20, 1972, and gave judgment thereon on July 7, 1972. His Honour Judge MacRae has found that the tenants were deprived of air-conditioning into their apartment and the use of the swimming pool and sauna bath for very considerable periods. It would appear that there was no air-conditioning provided during the month of July 1971 and the tenants had not the use of either the swimming pool or the sauna bath from November 1971 until March 1972.

As to the other items of non-repair, His Honour Judge MacRae made the following finding:

Many other complaints were made of the accumulation of garbage, disrepair of the halls, the lack of elevator service and other details. However the evidence on these complaints is entirely contradictory and there is just as much evidence by other tenants called by the landlord that the apartment is in a satisfactory condition.

An inspector's report from the Housing Standards Division was filed as Exhibit 4 and is dated 8 March 1971. A Mr. William A. Mett from the department of Buildings, City of Toronto was called by the tenant to give evi-

lieux, ou obtenir tout autre redressement équitable dans les circonstances.

Toronto, le «12 mai» 1972.

L'affaire a été entendue par le juge MacRae, agissant à titre de *persona designata* en vertu du *Landlord and Tenant Act*.

Soulignons que le bail conclu entre les parties ne faisait aucune mention de la climatisation, de la piscine ni du sauna. Il faut aussi ajouter que même si l'avis d'audience se terminait en ces termes «... ou obtenir tout autre redressement équitable dans les circonstances», jamais les locataires n'avaient fait part de façon précise de leur intention de demander une réduction du loyer. L'avocat nous a confirmé qu'il n'avait jamais été question, lors des auditions, d'une diminution de loyer et qu'aucune des parties n'avait présenté de preuve sur le montant d'une éventuelle réduction.

Le juge MacRae a étudié la requête les 15, 16, 19 et 20 juin 1972 et a rendu son jugement le 7 juillet 1972. Il a conclu que les locataires avaient été privées de climatisation dans leur appartement et de la jouissance de la piscine et du sauna pendant assez longtemps. Apparemment il n'y a eu aucune climatisation en juillet 1971 et les locataires n'ont pas pu jouir de la piscine ni du sauna de novembre 1971 à mars 1972.

Quant au mauvais état des lieux, le juge MacRae a conclu ce qui suit:

[TRADUCTION] Nombre d'autres plaintes ont été déposées au sujet de l'accumulation des ordures, du mauvais entretien des couloirs, des arrêts du service d'ascenseur et d'autres détails du genre. Toutefois, les témoignages relatifs à ces plaintes sont tout à fait contradictoires et il en existe autant en faveur du propriétaire, selon lesquels l'immeuble est dans un état satisfaisant.

Un rapport d'un inspecteur de la *Housing Standards Division*, en date du 8 mars 1971, constitue la pièce 4. Un certain William A. Mett du service des Immeubles de la ville de Toronto a été appelé à témoigner par les

dence. Contained in this report were 54 complaints under the Housing By-Law 73-68 and the evidence disclosed that all of these complaints except two were attended to by the landlord by the fall of 1971. The two items not completed at his last inspection 31 May 1971 were "plaster on stair wall", "No door pull on the door of the parking garage there is no door pull".

I have considered all the evidence in this application, the brief submitted by the Counsel for the applicant and the arguments of Counsel. I have come to the conclusion that the landlord has reasonably complied with the Housing Standard By-Law 73-68 and find that the conditions of this very large apartment has been considerably improved particularly as to cleanliness and operation. He appears to have a sufficient staff to operate the apartments. The evidence as to the accumulation of garbage, in the garbage rooms and in and around the outside of the apartment, I reject as the photos at first submitted by the tenant were taken during the Toronto Garbage Strike which started on 10 May 1972.

However it appears to me that the representations contained in the advertisement in the *Daily Star* and also on the board outside the said apartment which also advertised "Air-Conditioning, Swimming Pool and Sauna", although not material covenants contained in the lease deserve some relief for the tenant. The lack of air conditioning in the month of July 1971 also affected this particular tenant. Therefore, after giving full consideration to s. 96(1), (2), (3)(a) (b) and (c) I find that the tenants herein are entitled to an abatement in their rent of \$20.00 per month for a period of six months. The applicant will have the costs of this application fixed at \$100.00 and disbursements.

From this decision, the landlord, the present appellant, appealed to the Divisional Court and then to the Court of Appeal for Ontario, both of which dismissed the appeal.

The landlord now appeals to this Court having been granted leave to do so by order of this Court. The appellant advances three grounds of appeal which may be summarized as follows:

(1) The appropriate section of *The Landlord and Tenant Act*, s. 96 provided only for enforcement of the obligations imposed by that section and the learned County Court Judge was without jurisdiction to grant relief based on the failure to

locataires. Ce rapport contenait 54 plaintes présentées aux termes du règlement municipal sur le logement 73-68 et la preuve a démontré qu'à l'automne 1971, le propriétaire avait réglé toutes ces plaintes, à l'exception de deux. Ces deux plaintes auxquelles le propriétaire n'avait pas donné suite, lors de la dernière inspection du 31 mai 1971, étaient formulées ainsi: «plâtre sur le mur de l'escalier», «aucun dispositif d'ouverture pour la porte du garage intérieur».

J'ai examiné la preuve dans la présente requête, les conclusions présentées par l'avocat de la requérante et les plaidoyers, et j'en conclus que le propriétaire s'est conformé de façon raisonnable au règlement municipal sur les normes de logement 73-68 et que les conditions d'habitation de ce très grand immeuble se sont considérablement améliorées, surtout en ce qui a trait à la propreté et à l'administration. Il semble y avoir un personnel suffisant pour administrer l'immeuble. Quant à la preuve concernant l'accumulation des ordures dans les pièces réservées à cette fin ainsi qu'à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble, je la rejette car les photos présentées par les locataires ont été prises durant la grève des éboueurs de Toronto qui a débuté le 10 mai 1972.

Toutefois, j'estime qu'en raison des assertions contenues dans l'annonce du *Daily Star* et figurant sur le panneau à l'extérieur de l'immeuble indiquant «Climatisation, piscine et sauna», même si elles ne constituaient pas une clause du bail, les locataires méritent d'être indemnisées. En outre, l'absence de climatisation en juillet 1971 a nui à cette locataire en particulier. Par conséquent, après avoir examiné avec soin l'art. 96(1), (2), (3) a), b) et c), je juge que les locataires ont droit à une réduction du loyer de \$20 par mois pendant six mois. Les dépens, fixés à \$100 et les débours, sont accordés aux requérantes.

Le propriétaire en a appelé de cette décision, d'abord devant la Cour de division et ensuite devant la Cour d'appel de l'Ontario qui ont toutes deux rejeté l'appel.

Le propriétaire se pourvoit maintenant devant la présente Cour après en avoir obtenu l'autorisation. L'appelante invoque trois moyens d'appel qui peuvent se résumer ainsi:

1) L'article pertinent du *Landlord and Tenant Act*, à savoir l'art. 96, ne porte que sur l'exécution des obligations qu'il impose et le savant juge de la Cour de comté était sans compétence pour accorder un redressement fondé sur le défaut de fournir

supply services which were neither the subject matter of covenants in the lease nor were obligations imposed by the section.

(2) That no abatement of rental having been applied for by the tenants nor referred to in any way or made the subject of evidence at the hearing, it was against natural justice to grant such abatement.

(3) That it was improper at least to grant such abatement due to a temporary loss of use of such facilities when they were out of service for necessary repairs.

Section 96 of *The Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236, provides:

**96.** (1) A landlord is responsible for providing and maintaining the rented premises in a good state of repair and fit for habitation during the tenancy and for complying with health and safety standards, including any housing standards required by law, and notwithstanding that any state of non-repair existed to the knowledge of the tenant before the tenancy agreement was entered into.

(2) The tenant is responsible for ordinary cleanliness of the rented premises and for the repair of damage caused by his wilful or negligent conduct or that of persons who are permitted on the premises by him.

(3) The obligations imposed under this section may be enforced by summary application to a judge of the county or district court of the county or district in which the premises are situate and the judge may,

(a) terminate the tenancy subject to such relief against forfeiture as the judge sees fit;

(b) authorize any repair that has been or is to be made and order the cost thereof to be paid by the person responsible to make the repair, such cost to be recovered by due process or by set-off;

(c) make such further or other order as the judge considers appropriate.

(4) This section applies to tenancies under tenancy agreements entered into or renewed on or after the 1st day of January, 1970 and to periodic tenancies on the first anniversary date of such tenancies on or after the 1st day of January, 1970 and in all other cases the law applies as it existed immediately before the 1st day of January, 1970.

des services qui ne faisaient l'objet d'aucune clause dans le bail ni ne constituaient des obligations imposées par l'article.

2) Comme aucune réduction du loyer n'a été demandée par les locataires, n'a été mentionnée ni n'a fait l'objet d'un témoignage lors de l'audition, il est contraire à la justice naturelle d'accorder une telle réduction.

3) Il est pour le moins inapproprié d'accorder une telle réduction du loyer pour la perte temporaire de la jouissance d'installations qui étaient en réparation.

L'article 96 du *Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236 prévoit que:

[TRADUCTION] **96.** (1) Le propriétaire doit fournir et entretenir les locaux loués en bon état et les rendre habitables durant la période de location et doit se conformer aux normes de santé et de sécurité, y compris les normes de logement prévues par la Loi, même si le locataire était au courant du mauvais état des lieux, avant la signature du bail.

(2) Le locataire doit veiller à l'entretien courant des locaux loués et réparer les dommages causés volontairement, ou résultant de sa négligence ou de celle des personnes qu'il a admises sur les lieux.

(3) Le propriétaire ou le locataire peut demander l'exécution des obligations imposées aux termes du présent article par requête sommaire adressée à un juge de la Cour de comté ou de district du comté ou du district où les locaux sont situés et le juge peut,

a) mettre fin au bail sous réserve d'un redressement accordé à l'encontre de la déchéance, à la discrétion du juge;

b) autoriser les réparations qui ont été faites ou le seront et en ordonner le paiement par la personne responsable de les effectuer, ce paiement étant recouvrable par voie de droit ou par compensation;

c) prononcer une autre ordonnance, à la discrétion du juge.

(4) Le présent article vise les locations conclues par des baux signés ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1970 et les locations périodiques, un an après la signature du bail ou à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1970; dans tous les autres cas, la loi en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 1970 s'applique.

By subsection (1) thereof, the landlord is made responsible "for providing and maintaining the rented premises in a good state of repair and fit for habitation during the tenancy and for complying with health and safety standards, including any housing standards required by law, and notwithstanding that any state of non-repair existed to the knowledge of the tenant before the tenancy agreement was entered into".

Counsel for the appellant submits that the duty with which we are concerned here, *i.e.*, the duty "for providing and maintaining the rented premises in a good state of repair and fit for habitation", applies only to "rented premises" and that the "rented premises" consisted solely of Suite 617-B while, of course, the air-conditioning equipment was in the appropriate part of the apartment building not within the walls of that apartment suite and both the swimming pool and the sauna bath were also outside the walls of the apartment and were in the part of the building available to all the tenants thereof.

I am in agreement with the view that the landlord's duty of keeping in a good state of repair, by the very words of the section, applies only to the "rented premises" but I am of the opinion that those words in s. 96(1) cannot be given such a narrow interpretation as that assigned by counsel for the landlord. The words "rented premises" appear in ss. 93, 94, 95 and 96 of *The Landlord and Tenant Act*. Those sections are new legislation added by the Statutes of Ontario, 1968-69, c. 58. The words "rented premises" are not defined in the statute. I am of the opinion that they must be interpreted in each of the sections to accord with the provisions of the section and with the purpose thereof. In my opinion a sound construction would be that the words "rented premises" have a broader connotation than a mere physical space, and encompass not only that physical space but what the tenant is entitled to either under the terms of the written lease or the implied tenancy agreement, and I point out that counsel for the appellant in its *factum* referred to such matters as air-conditioning and use of the sauna bath and swimming pool as "imposed by collateral agreement".

Aux termes du par. (1), le propriétaire [TRADUCTION] «doit fournir et entretenir les locaux loués en bon état et les rendre habitables durant la période de location et doit se conformer aux normes de santé et de sécurité, y compris les normes de logement prévues par la Loi, même si le locataire était au courant du mauvais état des lieux avant la signature du bail.»

L'avocat de l'appelante prétend que l'obligation dont il est question ici, à savoir l'obligation de «fournir et entretenir les locaux loués en bon état et les rendre habitables», ne vise que les «locaux loués» et que ces «locaux loués» comprennent uniquement l'appartement 617-B; il est évident que le système de climatisation fait partie de l'immeuble et non de l'appartement même, tout comme la piscine et le sauna qui sont aussi à l'extérieur de l'appartement et se trouvent dans la partie de l'immeuble ouverte à tous les locataires.

A mon avis, l'obligation du propriétaire de conserver les locaux en bon état, aux termes mêmes de l'article, ne vise que les «locaux loués», mais l'avocat du propriétaire interprète de façon beaucoup trop étroite les termes du par. (1) de l'art. 96. Les termes «locaux loués» figurent aux art. 93, 94, 95 et 96 du *Landlord and Tenant Act*. Ces articles constituent une modification apportée par les Statuts de l'Ontario, 1968-1969, c. 58. L'expression «locaux loués» n'est pas défini dans la Loi. A mon avis, il faut l'interpréter dans chaque article selon l'ensemble des dispositions de cet article et son objet. Ainsi, l'expression «locaux loués» aura un sens plus large et visera non seulement un simple espace physique mais aussi, outre cet espace physique, ce à quoi le locataire a droit en vertu des conditions du bail écrit ou de l'entente tacite de location. Je souligne que l'avocat de l'appelante, dans son exposé des faits, considère la climatisation et la jouissance de la piscine et du sauna comme étant «imposées par une entente accessoire».

Therefore, I have come to the conclusion that the words "rented premises" in s. 96(1) include the duty of the landlord to provide the tenant with proper ingress and egress to the apartment and to provide the tenant with air-conditioning for the apartment and the use of the sauna bath and swimming pool. It may well be that this will result in the same words, "rented premises", in s. 96(2) receiving a narrower interpretation than that which I propose for subs. (1). I believe this is required when one has in mind the purpose of the statute.

With respect, I am in agreement with Schroeder J.A., when he said, in delivering the reasons for the Court of Appeal for Ontario:

The recent amendments to *The Landlord and Tenant Act* have brought about substantial changes in the relations between landlord and tenant and, indeed, those amendments affect the relations of tenants in large apartment buildings not only towards each other, but go beyond that and obligate them to exercise a measure of control over persons who are invited by them to come to the premises as guests or visitors. The legislation reflects the effort on the part of legislators to govern and control the standard of social behaviour of inhabitants of large modern multiple housing units not only towards their lessors but also towards each other with a view to promoting peace and tranquility from a social as well as from an environmental standpoint.

Adopting that interpretation of the words "rented premises", therefore, I am of the opinion that the learned County Court Judge was correct in finding that under the circumstances of this case, he had jurisdiction to consider the tenants' application and that, with respect, the Court of Appeal was correct in dismissing this ground of appeal submitted to it.

I think, moreover, I should point out that the learned County Court Judge, although he had found there had been a major correction of other items of non-repair in the building, had not found that there had been a complete answer to such complaints, having used the words:

I have come to the conclusion that the landlord had reasonably complied with the Housing Standard By-Law 73-68 and find that the conditions of this very large apartment has been *considerably improved* particularly as to cleanliness and operation.

Je conclus donc que l'expression «locaux loués», au par. (1) de l'art. 96, comprend l'obligation du propriétaire d'accorder au locataire le libre accès à l'appartement, de climatiser celui-ci et d'accorder au locataire la jouissance de la piscine et du sauna. Il se peut fort bien que la même expression, «locaux loués», reçoive, au par. (2) de l'art. 96, une interprétation plus étroite que celle que j'ai proposée pour le par. (1). Je crois qu'il ne peut en être autrement si l'on garde à l'esprit l'objet de la Loi.

A cet égard, je suis d'accord avec le juge d'appel Schroeder qui, lorsqu'il a donné les motifs de la Cour d'appel de l'Ontario, a dit:

[TRADUCTION] Les récentes modifications apportées au *Landlord and Tenant Act* ont changé de façon substantielle les relations entre propriétaire et locataire et elles influent non seulement sur les relations entre les locataires des gros immeubles d'habitation, mais elles vont encore plus loin et les obligent à exercer un contrôle sur les personnes qu'ils invitent sur les lieux. La Loi reflète l'intention du législateur de diriger et de contrôler le comportement social des occupants des grands immeubles modernes d'habitation non seulement envers le bailleur, mais aussi les uns envers les autres dans le but de créer un climat de paix et de tranquillité tant au point de vue social qu'au point de vue de l'environnement.

Par conséquent, j'adopte cette interprétation de l'expression «locaux loués», et j'estime que le savant juge de la Cour de comté a eu raison de statuer que dans les circonstances, il était compétent pour juger la requête du locataire et que la Cour d'appel a eu raison de rejeter ce motif d'appel qui lui était présenté.

De plus, je crois devoir souligner que le savant juge de la Cour de comté, bien qu'il ait conclu que la plupart des réparations avaient été effectuées dans l'immeuble, n'a pas conclu qu'on avait réglé toutes les plaintes. Voici ce qu'il dit à ce propos:

[TRADUCTION] J'en conclus que le propriétaire s'est conformé de façon raisonnable au règlement municipal sur les normes de logement 73-68 et que les conditions d'habitation de ce très grand immeuble se sont *considérablement améliorées*, surtout en ce qui a trait à la propreté et à l'administration.

(The italics are my own.)

I turn now to the third ground of appeal urged in this Court, that is, that the learned County Court Judge erred in his judgment, upheld in the Court of Appeal, in granting an abatement of rent for temporary loss of use of common facilities while they were out of service for necessary repairs and renovations. I am ready to agree that it would be only in the most exceptional circumstances that a court should grant an abatement for rent because of failure to provide the repairs and services during a short period required for necessary repairs and renovations. That is not, however, the allegation or the evidence in the present case. On the other hand, the evidence is that the air-conditioning was not supplied at all during the mid-summer month of July in the year 1971 and that no use of the sauna bath or swimming pool was provided from November 1971 to March 1972. Those are important and long continuing delays in providing the facilities which it was the responsibility of the landlord to provide and the learned County Court Judge was perfectly justified in considering they would have to be compensated for by an abatement in rental.

That brings me to the consideration of the second ground of appeal submitted on behalf of the appellant that it would be against "all principles of justice to deal with a matter in a manner that was not proposed at the hearing and of which no evidence was given and no argument directed." Schroeder J.A. said in his reasons for judgment for the Court of Appeal:

It must be borne in mind that s. 96 contemplates the taking of summary and inexpensive proceedings to enable a tenant or a landlord to have a determination made of issues which might arise under the provisions of s. 96. It may properly be observed, that having regard to the essential purpose underlying the enactment of s. 96, the niceties of pleading which obtained in the old Court of Chancery are not to be imported into the summary proceedings thereby authorized. It is not too much to say that when far-reaching relief such as the termination of an existing lease is sought it should be within the contemplation of a landlord that even if that drastic relief were withheld, some relief, not unrelated to so broad a claim, would be considered by the learned judge hearing the application and be given effect.

(Les italiques sont les miens.)

Examinons maintenant le troisième moyen d'appel allégué devant cette Cour, à savoir que le savant juge de la Cour de comté a prononcé un jugement erroné, maintenu par la Cour d'appel, lorsqu'il a accordé une diminution de loyer pour perte temporaire de jouissance des installations communes qui étaient en cours de réparation et de rénovation. J'admet que la Cour n'accordera que dans des circonstances exceptionnelles une réduction de loyer pour défaut de faire des réparations et d'offrir des services pendant la courte période nécessaire aux réparations et aux rénovations. Ce n'est toutefois pas ce qu'indiquent les allégations ou la preuve en l'espèce. Par ailleurs, il a été prouvé qu'il n'y a pas eu de climatisation durant tout le mois de juillet 1971 et qu'il a été impossible d'utiliser le sauna et la piscine de novembre 1971 à mars 1972. Le retard pris par le propriétaire pour fournir les installations, comme il lui incombaît de le faire, est considérable et le savant juge de la Cour de comté a eu parfaitement raison d'estimer que les locataires devaient être dédommagées sous forme d'une réduction du loyer.

Ce qui m'amène au deuxième moyen d'appel présenté au nom de l'appelante, à savoir qu'il serait contraire [TRADUCTION] «à tous les principes de justice de régler une question d'une manière dont il n'a pas été fait mention à l'audition et qui n'a fait l'objet d'aucune preuve ni d'aucune plaidoirie». Le juge d'appel Schroeder a déclaré dans ses motifs:

[TRADUCTION] Il faut tenir compte du fait que l'art. 96 prévoit des procédures sommaires et peu coûteuses permettant à un locataire ou à un propriétaire de faire prononcer un jugement sur des questions soulevées en vertu de l'art. 96. Soulignons qu'en raison de l'objet fondamental de l'art. 96, les subtilités d'argumentation qu'on retrouvait à l'ancienne *Court of Chancery* ne doivent pas exister dans les procédures sommaires autorisées par le présent article. Il n'est pas exagéré de dire que lorsqu'on demande un redressement aussi important que la résiliation d'un bail, même si cette mesure draconienne est refusée, le propriétaire doit s'attendre à ce que le savant juge qui entend la requête examine un autre type de redressement apparenté au premier et y donne suite.

and later continued:

It cannot be successfully urged that the granting of such relief was so unrelated to the principal claim of the tenants made pursuant to the provisions of s. 96(3)(a) that it should be discountenanced on the ground of remoteness.

With respect, I am in complete agreement with those statements. I do not think, however, that they cover the present situation. The notice of appointment could have been informal as Schroeder J.A. rightly thought the tenant was entitled to make it but yet have given some indication that the tenant sought not only termination of the lease but an abatement of the rental or one or the other. Had there been any such indication in the notice of appointment then it would have been inevitable that that subject would have been broached during the hearing and both the landlord and the tenant would have had an opportunity to adduce evidence in reference to the proper amount of any abatement which the Court might grant and, just as important, to submit argument in reference thereto. In the present case, it would seem that no one either landlord or tenant considered the question of abatement of rent up till the very end of the hearing before the learned County Court Judge and that he in considering his judgment, which was a reserved judgment, came to the conclusion that the breaches of obligation were not sufficiently serious to justify termination of the tenancy but were sufficiently serious to call upon him to grant an abatement under s. 96(3)(c).

I am in agreement with the view expressed in the judgment below that the learned County Court Judge did possess that power but I feel that he should not have exercised it unless his determination was based on evidence and only if the parties have had an opportunity to make representations thereon. In my view, neither of those prerequisites was present. I am, therefore, of the opinion that this appeal should be allowed only to the extent that it should be referred back to the County Court of the Judicial District of York so that the proper amount of the abatement of rent may be determined upon a reference unless the parties are able to arrive at a reasonable settlement. In view

Il a ajouté:

[TRADUCTION] On ne peut alléguer que l'octroi d'un tel redressement est à ce point éloigné de la requête initiale présentée par les locataires aux termes de l'article 96(3)a) qu'il faille l'exclure pour ce motif.

Je suis d'accord avec toutes ces considérations. Cependant, je ne crois pas qu'elles soient pertinentes en l'espèce. Il n'était pas nécessaire que l'avis d'audience suive des formalités strictes puisque comme l'estimait à juste titre le juge d'appel Schroeder, le locataire était habilité à le présenter, mais cet avis aurait pu mentionner qu'il visait non seulement la résiliation de son bail mais aussi une réduction de loyer, ou l'un ou l'autre. Si l'avis d'audience avait fait état de cette intention, la question aurait sûrement été abordée au cours de l'audition et le propriétaire et le locataire auraient pu produire des preuves sur le montant de la réduction que pourrait éventuellement accorder la Cour; autre point tout aussi important, ils auraient pu présenter des plaidoyers à cet effet. En l'espèce, il semble que le propriétaire et le locataire n'ont pris en considération la possibilité d'une réduction du loyer qu'à la fin de l'audition devant le savant juge de la Cour de comté et que ce dernier, lorsqu'il a rendu un jugement différé, en a conclu que l'inexécution de certaines obligations ne suffisaient pas pour résilier le bail mais justifiaient une réduction du loyer en vertu de l'art. 96(3)c).

Je me range à l'opinion exprimée dans le jugement en appel selon lequel le savant juge de la Cour de comté était compétent, mais j'estime qu'il ne pouvait exercer cette compétence que si sa décision était fondée sur la preuve et si les parties avaient eu l'occasion de faire des observations à cet effet. A mon avis, aucune de ces conditions n'était remplie. Par conséquent, le pourvoi doit être accueilli mais l'affaire devrait être renvoyée devant la Cour de comté du district judiciaire de York pour fixer le montant de la réduction du loyer, à moins que les parties puissent s'entendre. Compte tenu de cette décision, il est inutile d'entendre la demande subsidiaire des intimées visant à obtenir

of this disposition it is unnecessary to deal with the respondents' alternative request for leave to amend the Notice of Appointment.

I realize that His Honour Judge MacRae has died since he gave his decision in this matter but I am of the opinion that the person designated by s. 96(3) of *The Landlord and Tenant Act* is "... a judge of the County or District Court of the County or District in which the premises are situated ..." and that, therefore, another member of that Court may proceed with the reference.

I would not disturb the order of the County Court Judge nor of the Divisional Court as to costs. The Court of Appeal in dismissing the appeal allowed to the respondents their costs of the appeal. The order of this Court granting leave to appeal was on condition that the costs of the appeal to this Court be borne by the applicant, in any event of the appeal. In view of the divided success here, and of that condition, I would direct that there be no costs in the Court of Appeal, but, that the appellant do pay the respondents' costs of the appeal to this Court, including, of course, the application for leave.

*Appeal allowed in part, matter referred back for assessment of the proper amount of the abatement of rent.*

*Solicitors for the appellant: Rosenberg, Levinter, Toronto.*

*Solicitor for the respondents: Frederick H. Zemans, Toronto.*

l'autorisation de modifier l'avis d'audience.

Je n'ignore pas qu'entre-temps le juge MacRae est décédé, mais à mon avis, la personne visée à l'art. 96(3) du *Landlord and Tenant Act* est [TRA-DUCTION]... un juge de la Cour de comté ou de district du comté ou du district où les locaux sont situés ...» et qu'en conséquence, un autre membre de cette cour peut entendre le renvoi.

Je ne modifie pas l'ordonnance du juge de la Cour de comté ni celle de la Cour de division quant aux dépens. En rejetant l'appel, la Cour d'appel a accordé aux intimées leurs dépens. La Cour a donné l'autorisation d'en appeler à la condition que les dépens du pourvoi qu'elle entendrait soient à la charge des requérantes, quelle que soit l'issue de l'affaire. Compte tenu de cette condition et du fait que les parties ont eu partiellement gain de cause, il n'y aura pas d'adjudication de dépens en Cour d'appel, mais l'appelante paiera aux intimées leurs dépens du pourvoi devant la présente Cour, y compris, bien sûr, la demande d'autorisation.

*Appel accueilli en partie, affaire renvoyée pour fixer le montant de la réduction du loyer.*

*Procureurs de l'appelante: Rosenberg, Levinter, Toronto.*

*Procureur des intimées: Frederick H. Zemans, Toronto.*