



**Ordonnance rendue aux termes du paragraphe 78 (11) de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

N° de dossier : LTB-L-088156-25-SA

Dans l'affaire du 6030, RUE BATHURST, APP. 1212
logement : NORTH YORK (ONTARIO) M2R 1Z9

Entre : Hazelview Property Services Inc. Locateur

et

Andrews Anning Locataire

Hazelview Property Services Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion d'Andrews Anning (« locataire ») et une ordonnance enjoignant au locataire de payer le loyer exigible au motif qu'il n'a pas respecté une condition précisée dans l'ordonnance rendue par la Commission le 29 juillet 2025 à l'égard de la requête LTB-L-004014-25-SA.

La requête du locateur a débouché sur l'ordonnance LTB-L-088156-25, rendue sans la tenue d'une audience.

Le locataire a présenté une motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-088156-25.

Cette motion a été entendue par vidéoconférence le 18 décembre 2025.

Peter Lopez, représentant du locateur, ainsi que Andrews Anning, locataire, ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Motion en annulation de l'ordonnance

1. Le locataire a convenu qu'il n'avait pas respecté une condition figurant dans l'ordonnance LTB-L-004014-25-SA rendue le 29 juillet 2025. Plus précisément, il a omis de verser le loyer pour la période de location allant du 1^{er} octobre 2025 au 31 octobre 2025 et le montant de 1 000,00 \$ pour le remboursement de l'arriéré au plus tard le 20 septembre 2025.
2. Le locataire a déclaré que la raison pour laquelle il n'avait pas payé était qu'il n'avait travaillé qu'à temps partiel. Il croyait qu'il obtiendrait un horaire à temps plein, mais ses quarts de travail ont été de courte durée. Depuis novembre 2025, il travaille maintenant à

temps plein. Il a ajouté qu'il a accumulé un arriéré à cause d'un accident de véhicule automobile survenu en novembre 2023. Il a précisé qu'il avait fait un versement de 1 000,00 \$ au locateur la veille de l'audience et qu'il avait l'intention de faire un autre versement peu après l'audience.

3. Le locataire a déclaré que le locateur s'était montré conciliant, mais qu'il souhaitait obtenir une prolongation pour le paiement de l'arriéré. Une audience au tribunal est prévue pour son accident de véhicule automobile en avril 2026. Il demande une prolongation jusqu'en juin 2026 pour le paiement de l'arriéré et il fera d'autres versements pour rembourser l'arriéré entretemps. Ses difficultés financières sont attribuables à l'accident de véhicule automobile, après lequel il n'a pas reçu de paiements d'assurance pendant des mois.
4. Le locataire a déclaré que son revenu mensuel s'élevait à environ 2 800,00 \$ et qu'il vivait avec sa femme et ses trois enfants. Sa femme est actuellement sans emploi, après avoir récemment obtenu son diplôme collégial.
5. Durant le contre-interrogatoire, le locataire a indiqué qu'il s'agissait de sa deuxième motion en annulation et que la raison de son manquement était la même que pour le manquement précédent, soit son accident de véhicule automobile. Il a ajouté qu'il n'avait pas demandé d'aide sociale, car il aurait obtenu moins que ce qu'il gagnait déjà, et il a dit à son avocat spécialisé en préjudices corporels qu'il avait des difficultés financières et avait besoin d'argent.
6. Le représentant du locateur a demandé à la Commission de rejeter la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-088156-25, puisque le locataire ne contestait pas qu'il n'avait pas respecté une condition de l'ordonnance LTB-L-004014-25-SA rendue le 29 juillet 2025. Il a fait valoir que c'était la seconde fois qu'il devait comparaître devant la Commission pour une motion en annulation déposée par le locataire. Le locateur avait consenti à la motion précédente du locataire devant la Commission en juillet 2025, pour donner au locataire une autre chance de poursuivre la location (LTB-L-004014-25-SA). Le fait que le locataire n'avait pas respecté une autre ordonnance sur consentement indique au locateur que le locataire n'a pas les moyens financiers de poursuivre la location.

Analyse

7. Après avoir pris en considération toutes les circonstances, je juge que d'annuler l'ordonnance LTB-L-088156-25 rendue le 28 octobre 2025 constituerait une injustice. En effet, même s'il avait accepté le calendrier de remboursement figurant dans l'ordonnance LTB-L-004014-25-SA rendue le 29 juillet 2025, le locataire ne l'a pas respecté.
8. Bien qu'il attribue son incapacité à payer le loyer d'octobre 2025 à la date où il est devenu exigible, soit au plus tard le 20 septembre 2025, à des difficultés financières résultant de son accident de véhicule automobile, le locataire n'a pas fourni de preuves suffisantes pour démontrer que sa situation financière avait changé et qu'il allait avoir la capacité de respecter le plan de remboursement. Bien que le locataire ait indiqué qu'il avait une date d'audience au tribunal pour son accident de véhicule automobile en avril 2026, il n'a pas fourni de renseignements suffisants indiquant combien d'argent il recevrait dans le cadre d'un règlement et n'a pas non plus précisé s'il recevrait l'argent à cette date pour pouvoir rembourser l'arriéré au locateur. D'après le témoignage du locataire, aucun changement

important n'est survenu dans son revenu avant et après l'acceptation du plan de remboursement ratifié dans le cadre de l'ordonnance LTB-L-004014-25-SA rendue le 29 juillet 2025.

9. De plus, bien que le locataire ait exprimé le souhait de poursuivre la location, il n'a pas soumis de plan de remboursement de l'arriéré de loyer à l'examen de la Commission.
10. Puisque le locataire n'a pas donné d'indication qu'un changement évident était survenu dans sa situation financière depuis le moment où il avait conclu le plan de remboursement¹ et puisqu'il ne semble pas avoir la capacité financière de poursuivre la location par lui-même, dans les circonstances actuelles, j'estime que l'incapacité du locataire de payer l'arriéré de loyer et le loyer courant causerait des préjudices supplémentaires au locateur. Par conséquent, la motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-088156-25, rendue le 28 octobre 2025, déposée par le locataire est rejetée

Levée de la suspension de l'ordonnance

11. Le locataire a déclaré que, vu sa situation financière, il lui faudrait un long délai pour déménager si sa motion était rejetée. Comme c'est déjà indiqué ci-dessus, il vit dans le logement avec sa femme, qui est sans emploi, et ses trois agents, âgés de 11 ans, 3 ans et 2 ans.
12. Le représentant du locateur a déclaré que l'arriéré continuait de s'accumuler et que cela causait préjudice au locateur.
13. Bien que je reconnaisse que le locataire aura besoin de temps pour trouver un autre logement, je ne considère pas qu'il serait injuste de reporter la levée de la suspension au 28 février 2026 vu la situation financière du locataire. En effet, le locataire a pris l'habitude d'accumuler des arriérés de loyer et n'a pas fait la preuve qu'il avait la capacité de payer les montants des remboursements, en plus du loyer mensuel, à l'avenir.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La motion en annulation de l'ordonnance LTB-L-088156-25, rendue le 28 octobre 2025, est rejetée. L'ordonnance LTB-L-088156-25 demeure inchangée.
2. La suspension de l'ordonnance LTB-L-088156-25 est levée le 28 février 2026.

Le 28 janvier 2026
Date de l'ordonnance

Nathalia Debski
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question concernant la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.