



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

N° de dossier : LTB-L-056852-25-RV

Dans l'affaire du logement : 801, 10 ROANOKE RD
Toronto ON M3A1E7

Entre : bcIMC Realty Corporation a/s de QuadReal Residential Properties G.P. Inc. Locateur

et

Jim Pengelly Locataire

Ordonnance de réexamen

bcIMC Realty Corporation a/s de QuadReal Residential Properties G.P. Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Jim Pengelly (« locataire ») au motif que celui-ci n'a pas respecté une condition précisée dans l'ordonnance rendue par la Commission le 25 novembre 2024 au sujet de la requête LTB-L-040551-24.

Cette requête a mené à l'ordonnance LTB-L-056852-25-SA rendue le 9 décembre 2025.

Le 12 décembre 2025, le locataire a demandé par requête à la Commission de réexaminer l'ordonnance et de la suspendre jusqu'à ce que la requête en réexamen soit réglée.

Le 6 janvier 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-056852-25-RV-IN a été rendue, suspendant ainsi l'ordonnance du 9 décembre 2025 le temps qu'on procède à un examen préliminaire de la requête en réexamen.

La motion a été entendue par vidéoconférence le 31 octobre 2025 et le 2 décembre 2025.

Le 2 décembre 2025, le représentant du locateur, l'agent du locateur et l'agente du locataire ont participé à l'audience.

L'examen préliminaire de la requête en réexamen a été effectué sans la tenue d'une nouvelle audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Dans sa requête en réexamen, le locataire déclare ne pas avoir été raisonnablement en mesure de participer à l'audience qui s'est tenue le 2 décembre 2025. Le locataire fait valoir que le membre présidant l'audience a affirmé que l'affaire a fait l'objet d'un

désistement, mais que cette affirmation est inexacte et que le membre président l'audience a agi de mauvaise foi. Le locataire a examiné la définition de désistement et déclare ne pas s'être désisté de l'affaire.

Refus d'un ajournement : incapacité de participer à l'audience

2. À la lumière des observations faites dans la requête, je ne suis pas convaincue que le locataire n'ait pas été raisonnablement en mesure de participer à l'audience.
3. L'agente du locataire a participé à l'audience au nom du locataire et a présenté une demande d'ajournement, à laquelle le locateur s'est opposé. Le membre président l'audience a refusé la demande d'ajournement du locataire et, dans l'ordonnance rendue le 9 décembre 2025, le membre président l'audience a fourni une explication détaillée et des motifs suffisants à l'appui de sa décision de refuser la demande d'ajournement du locataire.
4. La décision d'accorder ou non l'ajournement d'une audience relève du pouvoir discrétionnaire. Après avoir entendu les observations relatives à la demande d'ajournement, le membre les a prises en considération et a rendu une décision en exerçant son pouvoir discrétionnaire. De plus, le membre président l'audience a donné à l'agente du locataire la possibilité de communiquer avec le locataire après le refus de la demande d'ajournement afin de permettre au locataire de participer à l'audience. Le locataire a formulé plusieurs observations concernant la définition d'un désistement. Toutefois, dans le présent contexte, il s'agit du défaut du locataire de participer à sa propre audience malgré le fait que celle-ci ait été jugée péremptoire pour lui. Par conséquent, l'affaire est réputée avoir fait l'objet d'un désistement.
5. Je conclus que la décision du membre de refuser la demande d'ajournement était conforme à l'article 183 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, qui exige que, pour résoudre les conflits, la Commission adopte une méthode rapide qui donne aux parties une occasion suffisante d'être entendues. La décision est également conforme au pouvoir de la Commission de déterminer le processus et les procédures applicables dans une instance donnée. Je souligne également que les tribunaux ont confirmé que les parties à une requête doivent faire preuve d'une diligence raisonnable pour se préparer à une audience devant la Commission [*Q Res IV Operating GP Inc. v. Berezovs'ka*, [2017] O.J. No. 4863 (Div. Ct.)].
6. Puisque le membre président l'audience a tenu compte des facteurs pertinents pour en arriver à sa décision de refuser l'ajournement et a donné la possibilité aux parties de faire des observations, je conclus qu'il n'y a pas eu de manquement à l'équité procédurale dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire menant au refus de l'ajournement.

Équité procédurale

7. Dans sa requête, le locataire déclare en outre que le membre président l'audience a agi de mauvaise foi, qu'il a causé un préjudice à l'épouse du locataire le 31 octobre 2025, en l'excluant de l'audience comme indiqué dans l'ordonnance provisoire rendue le

24 octobre 2025, et qu'il a tenté d'intimider l'agente du locataire. Le locataire a aussi affirmé que le membre présidant l'audience a déclaré qu'il allait rendre une ordonnance et que le locataire pourrait la contester s'il le souhaitait. Le locataire soutient que ces propos ont été dits de manière condescendante et méprisante.

8. Même si la requête en réexamen du locataire reposait sur l'allégation qu'il n'avait pas été raisonnablement en mesure de participer à l'audience, je vais me pencher brièvement sur les questions d'équité procédurale soulevées par le locataire. Après avoir pris en considération les observations faites par le locataire, je ne juge pas que le locataire a fait la preuve qu'il y a eu un manquement à l'équité procédurale lors de l'audience qui s'est tenue le 31 octobre 2025 et (ou) le 2 décembre 2025. Même si je constate que le membre présidant l'audience a exclu l'agente du locataire de l'audience, il a indiqué les motifs de cette décision dans l'ordonnance provisoire et je ne juge pas qu'il s'agit d'un exercice inapproprié de son pouvoir discrétionnaire. En vertu du paragraphe 23(3) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le membre présidant l'audience a le pouvoir, s'il le juge approprié, d'exclure de l'audience l'agente du locataire. Le locataire n'a pas fourni de détails suffisants quant à la manière dont le membre présidant l'audience a intimidé son agente, et après avoir écouté l'enregistrement de l'audience, je ne juge pas qu'il existe une preuve que le membre a intimidé l'agente du locataire. Enfin, je ne conclus pas que le membre président a fait des remarques condescendantes ou méprisantes à l'égard du locataire durant l'audience. Bien que le locataire puisse être en désaccord avec la manière dont le membre a rendu sa décision ou a présidé l'audience, je ne constate aucune preuve d'un manquement à l'équité procédurale au cours de l'instance.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-L-056852-25-SA rendue le 9 décembre 2025 est rejetée. L'ordonnance initiale est confirmée et demeure inchangée.
2. L'ordonnance provisoire rendue le 6 janvier 2026 est annulée. La suspension de l'ordonnance LTB-L-056852-25-SA est levée immédiatement.

Le 30 janvier 2026
Date de l'ordonnance

Nathalia Debski
Membre de la Commission de la location immobilière

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