



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*

Numéro de dossier : LTB-T-029985-24-RV

Dans l'affaire du logement : Cougar Crt, 23 TORDALE CRESCENT
Scarborough (Ontario) M1P 3X4

Entre : James Antoine Locataires
Gloria Jeanty

et

Bengie Alexi Pierre Locateur

Ordonnance de réexamen

James Antoine et Gloria Jeanty (« locataires ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Bengie Alexi Pierre (« locateur ») :

- a perçu ou conservé des sommes illégalement (requête T1);
- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par les locataires ou par un membre de leur ménage; a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné les locataires; a coupé ou entravé la fourniture de services essentiels ou de services en matière de soins et de nourriture dans une maison de soins (requête T2);
- ne s'est pas acquitté de ses obligations d'entretien prescrites par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ou ne s'est pas conformé aux normes en matière de santé, de sécurité, de logement ou d'entretien (requête T6).

La requête (LTB-T-029985-24) a été entendue le 7 octobre 2025 et a mené à l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025.

Le 10 novembre 2025, le locateur a demandé par requête à la Commission de réexaminer l'ordonnance LTB-T-029985-22, rendue le 22 octobre 2025, et de la suspendre jusqu'à ce que la requête en réexamen soit réglée.

Le 17 novembre 2025, l'ordonnance provisoire LTB-T-029985-24-RV-IN a été rendue, suspendant ainsi l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025.

La requête en réexamen a été entendue par vidéoconférence le 28 janvier 2026.

Seuls le locateur et Muhammad Abrar, représentant du locateur, ont participé à l'audience.

À 13 h 15, les locataires n'étaient pas en ligne et n'avaient pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience leur ait été dûment signifié par la Commission, comme l'indique

une copie du courriel envoyé aux locataires par la Commission le 20 novembre 2025 (DOC-6832806), et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve fournis par le locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

Requête en réexamen

1. Le locateur a allégué dans sa requête en réexamen qu'il n'avait pas pu raisonnablement participer à l'audience du 7 octobre 2025, et il a, par conséquent, demandé le réexamen de l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025.
2. Le locateur a témoigné qu'il était au courant de la tenue de l'audience et qu'il s'était connecté à l'audience tenue par vidéoconférence le 7 octobre 2025 au moyen de son appareil mobile. Il se trouvait dans la salle d'audience virtuelle au moment où l'affaire a été appelée et il a entendu le témoignage des locataires et leurs observations. Le microphone de son appareil était alors désactivé.
3. Le locateur a déclaré qu'il était à la maison durant l'audience et qu'il a suivi celle-ci attentivement. Une fois la présentation de la preuve des locataires terminée, le membre présidant l'audience a invité le locateur à activer son microphone.
4. Le locateur a mentionné qu'il a éprouvé des problèmes techniques lorsqu'il a tenté d'activer le microphone de son appareil (en appuyant sur la touche dièse), ce qui a entraîné la clôture de l'audience peu de temps après, sans que le locateur n'ait présenté sa preuve.
5. Par conséquent, le locateur a demandé que le réexamen de l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025, soit accordé, puisqu'il soutient que les problèmes techniques qu'il a éprouvés avec son téléphone l'ont empêché de participer à l'audience le 7 octobre 2025 et, par le fait même, de se faire entendre.

Analyse

6. Les critères relatifs à la possibilité de participer à une audience ont été pris en considération par la Cour divisionnaire dans l'affaire *King-Winton v. Doverhold Investments*, 2008 CanLII 60708 (ON SCDC), au paragraphe 3. Le tribunal a établi que la notion de [Traduction] « pouvoir raisonnablement participer à l'audience doit être interprétée au sens large, la justice naturelle n'exigeant rien de moins ».
7. Compte tenu de tous les éléments de preuve et observations dont je dispose, j'estime, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur n'a pas pu raisonnablement participer à l'audience le 7 octobre 2025. Le témoignage fourni par le locateur était cohérent et digne de foi, et a démontré que celui-ci avait réellement l'intention de participer à l'audience.
8. En effet, le témoignage du locateur concorde avec les dossiers de la Commission; le locateur a participé à la vidéoconférence le 7 octobre 2025 et est demeuré connecté à la vidéoconférence au moyen de son appareil mobile pendant toute la durée du témoignage et des observations faites par les locataires. Je conclus qu'il est plus probable qu'improbable que le locateur ait éprouvé des problèmes techniques avec son appareil mobile ou qu'il ait

été sincèrement confus¹ quant à la manière d'activer son microphone dans la plateforme Zoom (puisque les participants qui se connectent au moyen d'un appareil mobile doivent appuyer sur « *6 » pour activer ou désactiver leur microphone plutôt que sur la touche dièse), et que ces problèmes ou cette confusion l'ont indûment empêché de participer à l'audience.

9. Puisque les considérations administratives ne devraient pas l'emporter sur les concepts de justice naturelle², la requête en réexamen du locateur visant l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025, est accordée.
10. Par conséquent, une nouvelle audience sur la requête LTB-T-029985-24³ s'est tenue.

Requête LTB-T-029985-24

11. Puisque les locataires n'ont pas participé à l'audience pour appuyer leur requête (LTB-T-029985-24), je juge que cette requête (LTB-T-029985-24) a été abandonnée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025, est accordée.
2. L'ordonnance provisoire LTB-T-029985-24-RV-IN, rendue le 17 novembre 2025, est annulée.
3. L'ordonnance LTB-T-029985-24, rendue le 22 octobre 2025, est annulée et remplacée par la suivante :
4. La requête des locataires, LTB-T-029985-24, est rejetée.

Le 6 février 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

Membre, Commission de la location immobilière

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

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

¹ *Ali v. Capreit*, 2025 ONSC 103 (CanLII)

² *Toronto Housing Co. v. Sabrie*, 2003 CanLII 27388 (ON SCDC).

³ Règle 26.16 des Règles de procédure de la Commission.