



Ordonnance rendue en vertu 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-L-031986-25-RV

Dans l'affaire du logement : 40, AVENUE SUNRISE, APP. 201
NORTH YORK (ONTARIO) M4A 2R4

Entre : Marin Trendafilov Locateur

Et

Pierre Luc Therrien Locataire

Ordonnance de révision

Marin Trendafilov (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Pierre Luc Therrien (le « locataire ») parce que le locateur veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation pendant au moins un an (la « requête L2 »).

Le locateur a aussi demandé dans la requête L2 une indemnité pour chaque jour où le locataire est demeuré dans le logement après la date de résiliation.

La requête L2 a été entendue le 4 septembre 2025 et le 11 décembre 2025 et réglée par l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026.

Le 26 février 2026, le locataire a demandé la révision de l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026.

Un examen préliminaire de la demande de révision a été effectué sans audience. Pour traiter cette demande, j'ai examiné les documents versés au dossier de la Commission.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête L2 a été entendue le 4 septembre 2025 et le 11 décembre 2025. Le locateur, son représentant juridique, Marshall Yarmus, sa personne de soutien, Martin Mintchev, et le locataire étaient présents les deux jours de l'audience.
2. Le locataire soutient dans sa demande de révision que l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 contient une erreur grave, car il affirme avoir maintenant en sa possession de nouveaux éléments de preuve concernant son état de santé qui n'auraient pas pu être présentés à l'audience initiale et qui pourraient modifier la décision énoncée

dans cette ordonnance. Plus précisément, il demande une nouvelle dispense d'expulsion sous forme d'une prolongation supplémentaire d'un (1) à deux (2) ans.

Nouveaux éléments de preuve

3. Pour les motifs suivants, je ne suis pas convaincu que les soi-disant nouveaux éléments de preuve nécessitent une nouvelle audience.
4. De fait, au cours de l'audience, le locataire a présenté des observations concernant son état de santé ainsi que des notes médicales à l'appui de sa position, comme le confirme la lettre d'Alan Li, ergothérapeute du locataire, datée du 10 juin 2025 (DOC-5793035).
5. Le locataire souhaite maintenant se fonder sur une lettre de sa psychologue, Marilyn Miller, qui est datée du 13 février 2026 et qu'il a présentée à la Commission le 26 février 2026 avec sa demande de révision (DOC-5793035, page 8 de 9).
6. Je ne suis pas convaincu que les soi-disant nouveaux éléments de preuve n'aient pas été disponibles au moment de l'audience. De fait, la lettre datée du 26 février 2026 indique que le locataire est un patient de Marilyn Miller depuis juin 2021 et, bien qu'elle mentionne un changement dans le portrait clinique du locataire, rien n'indique quand ces changements ont commencé à se produire ni quand le diagnostic du locataire a changé ou a été mis à jour. Les observations du locataire lui-même concernant le moment des supposés changements survenus dans son état de santé sont également floues.
7. En outre, la lettre datée du 26 février 2026 mentionne expressément les éléments de preuve sur lesquels le locataire a choisi de se fonder à l'audience (c.-à-d. la lettre datée du 10 juin 2025) et qu'il souhaite clarifier. Il semble que le locataire a remis à sa psychologue une copie de l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 afin de concocter de nouvelles preuves documentaires dans l'espoir de demander la révision de l'ordonnance. Cela laisse croire qu'il a tenté de mettre au point sa preuve et sa stratégie de contestation après l'audience. De plus, il n'a pas établi les efforts raisonnables qu'il aurait déployés pour obtenir toute documentation médicale supplémentaire avant la clôture de l'audience du 11 décembre 2025.
8. Les nouveaux éléments de preuve ne servent pas à tenir compte de développements dans la situation d'une partie ou de nouveaux événements survenus après une audience¹. Ils constituent un motif de révision uniquement dans les cas où ils étaient importants et en lien avec les questions traitées pendant l'audience, mais n'étaient pas disponibles le jour de l'audience malgré l'exercice d'une diligence raisonnable.
9. Vraisemblablement, dans de très nombreuses affaires traitées par la Commission, la situation d'une partie change suite la tenue d'une audience. Conclure à la nécessité d'une nouvelle audience chaque fois que la situation d'une partie évolue ou qu'un nouvel événement survient nuirait à la capacité de la Commission de rendre des décisions

¹ *Palmer v. The Queen*, 1979 CanLII 8 (SCC), [1980] 1 SCR 759

définitives et priverait les parties de leur intérêt dans la finalité d'une ordonnance de la Commission.

10. Il est attendu que chaque partie s'efforce de présenter tous les éléments de preuve pertinents pour appuyer sa position à l'audience initiale, et la Commission accepte une demande de révision fondée sur l'indisponibilité de nouveaux éléments de preuve lors de l'audience uniquement si elle est convaincue que ces nouveaux éléments n'auraient pas pu être présentés à l'audience initiale, qu'ils sont importants pour les questions en litige et que leur examen pourrait changer le résultat². Étant donné la relation de longue date du locataire avec sa psychologue et le flou entourant le moment des supposés changements dans l'état de santé ou le portrait clinique du locataire, je ne suis pas convaincu que l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 contienne une erreur grave.

Sursis d'expulsion

11. Le locataire soutient aussi avoir besoin de plus de temps pour libérer le logement locatif.
12. À l'audience, le locataire a été invité à présenter au membre présidant l'audience des observations qui pourraient le motiver à retarder ou à refuser l'expulsion. Le membre a manifestement tenu compte de ces observations et des preuves documentaires correspondantes, car il les mentionne expressément au paragraphe 40 de l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026.
13. La Cour divisionnaire a confirmé, dans sa décision *So v. Canadian Mental Health Association, Toronto Branch*, que le pouvoir discrétionnaire de refuser ou de retarder une expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi ne s'applique pas une seconde fois de façon indépendante à l'étape de la révision dans le processus de la Commission. Les observations du locataire sur sa situation personnelle ne sont donc pas des motifs justifiant la révision de l'ordonnance ou une nouvelle audience sur la requête L2.
14. Le processus de révision de la Commission n'est pas une occasion pour une partie de plaider à nouveau une requête qui a été réglée définitivement et de présenter une meilleure argumentation en modifiant ou en mettant au point sa stratégie de contestation. Je conclus donc à l'absence d'erreur grave à cet égard également.

Demande de révision rejetée

15. En me fondant sur les assertions figurant dans la demande, je ne suis pas convaincu que l'ordonnance contienne une erreur grave, qu'une telle erreur soit survenue au cours de l'instance ou que le locataire n'ait pas pu raisonnablement participer à l'instance.

² Ligne directrice 8 (Révision d'une ordonnance) des Lignes directrices d'interprétation.

16. Par conséquent, la demande du locataire visant la révision de l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 est rejetée.
2. L'ordonnance LTB-L-031986-25 rendue le 28 janvier 2026 est confirmée et demeure inchangée.

Le 18 mars 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

Membre, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.