



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 31 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-T-066688-24

Dans l'affaire du logement : 35, rue Fourth Est
Cornwall ON K6H 2H7

Entre : Cedric Nzagou-Kekhy Locataire

et

BL Property Management Locatrice

et

Ace Property Management 1991 Parties intéressées
Cheryl Cadieux

Cedric Nzagou-Kekhy (le « locataire ») a demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance déterminant que *BL Property Management* (la « locatrice ») a, sans donner des clés de rechange au locataire, changé les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation (ci-après la « requête T2 »).

La requête a été entendue par vidéoconférence, les 9 septembre 2024, 12 décembre 2024, 29 avril 2025, 16 septembre 2025 et 28 janvier 2026.

Le locataire et Cheryl Cadieux étaient présents aux audiences du 9 septembre 2024 et du 12 décembre 2024.

Le locataire, la mandataire de la locatrice, Linda Boissonneault, et Cheryl Cadieux étaient présents à l'audience du 29 avril 2025.

Le locataire, la mandataire de la locatrice, Linda Boissonneault, la représentante juridique de la locatrice, Lorrie McCullough, et Cheryl Cadieux étaient présents à l'audience du 16 septembre 2025.

Le locataire, la mandataire de la locatrice, Linda Boissonneault, et la représentante juridique de la locatrice, Lorrie McCullough, étaient présents à l'audience du 28 janvier 2026.

La Commission détermine ce qui suit :

Modification de la requête

1. Le locataire soutient dans sa requête T2 que la locatrice a, sans lui avoir donné des clés de rechange, changé les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
2. Cheryl Cadieux a déclaré dans son témoignage qu'elle est une employée d'*Ace Property Management 1991*, entreprise qui était auparavant sous contrat avec la locatrice pour gérer le logement locatif en son nom.
3. Linda Boissoneault a indiqué dans son témoignage qu'elle est l'une des administratrices de *BL Property Management*, l'entreprise propriétaire du logement locatif.
4. Cheryl Cadieux et Linda Boissoneault ont convenu qu'*Ace Property Management 1991* et par conséquent Cheryl Cadieux ont été déchargées de leurs fonctions de gestion à l'égard du logement locatif le 1^{er} juillet 2024.
5. Linda Boissoneault a expliqué que *BL Property Management* a commencé à gérer directement le logement locatif le 1^{er} juillet 2024.
6. Cheryl Cadieux a donc demandé que la requête soit modifiée de sorte que l'intimée désignée soit *BL Property Management*, car elle ne s'occupait plus de la gestion du logement locatif au moment des faits allégués par le locataire dans sa requête T2.
7. Le locataire a déclaré qu'il n'était pas au courant du changement de gestion au moment où il a déposé sa requête T2.
8. Le paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* définit le terme «locateur» comme s'entendant des personnes suivantes :
 - a) le propriétaire d'un logement locatif ou l'autre personne qui en permet l'occupation, autre que le locataire qui occupe un logement locatif d'un ensemble d'habitation et qui permet à une autre personne d'occuper également le logement ou une partie de celui-ci;
 - b) les héritiers d'une personne mentionnée à l'alinéa a), ses ayants droit, ses représentants personnels et ses successeurs en titre;
 - c) la personne, autre qu'un locataire qui occupe un logement locatif d'un ensemble d'habitation, qui a droit à la possession de l'ensemble d'habitation et qui tente de faire respecter les droits du locateur prévus par une convention de location ou par la présente loi, y compris le droit de percevoir les loyers.
9. D'après les preuves et observations dont je dispose, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, qu'*Ace Property Management 1991* et ses employés, dont Cheryl Cadieux, n'étaient plus mandatés pour gérer le logement locatif depuis le 1^{er} juillet 2024, et qu'en conséquence ils n'étaient pas en mesure d'autoriser l'occupation du logement locatif le 29 juillet 2024, date à laquelle la locatrice aurait changé les serrures des portes donnant accès au logement locatif, selon le locataire.

10. Au vu de ce qui précède, j'accueille la demande de modifier la requête afin que *BL Property Management* soit la seule locatrice et intimée désignée, au lieu d'*Ace Property Management 1991* et Cheryl Cadieux. L'intitulé de la cause a été modifié en conséquence¹.

Instance antérieure mettant en jeu les parties

11. Conformément à l'ordonnance LTB-L-011517-24, rendue le 18 octobre 2024, la Commission a déterminé que la location entre la locatrice et le locataire était résiliée le 15 février 2024, date à laquelle le logement locatif a été réputé avoir été abandonné par le locataire.
12. Le locataire n'a pas réussi à obtenir le réexamen de l'ordonnance LTB-L-011517-24, rendue le 18 octobre 2024².

Requête T2

13. Le locataire cherche, par sa requête T2, à infirmer les conclusions tirées par la Commission dans l'ordonnance LTB-L-011517-24, rendue le 18 octobre 2024, afin de faire établir que la locatrice a, sans donner des clés de rechange au locataire, changé les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation, le 29 juillet 2024, et qu'elle a illégalement disposé des biens personnels du locataire.
14. L'objet de la requête T2 n'est pas de faire indirectement ce que le locataire n'a pas pu faire directement. En effet, si le locataire souhaitait infirmer les conclusions énoncées dans l'ordonnance LTB-L-011517-24, rendue le 18 octobre 2024, il aurait dû demander le réexamen ou interjeter appel de ladite ordonnance. Bien que sa tentative de réexamen de l'ordonnance LTB-L-011517-24, rendue le 18 octobre 2024, ait échoué, le locataire a confirmé qu'il n'avait pas tenté d'interjeter appel de la décision.
15. Subsidiairement, en me fondant sur les témoignages du locataire et de la locatrice, je conclus aussi que le locataire avait bel et bien abandonné le logement locatif le 15 février 2024. En effet, la locatrice a signifié un avis au locataire, le 15 février 2024, l'informant que le loyer était impayé (ce qui n'était pas contesté) et qu'elle soupçonnait que le locataire avait abandonné le logement, tel qu'il appert de la lettre datée du 15 février 2024 (DOC-7217629, «*Abandonment Letter Posted Feb-15* »; pièce 1).
16. Par ailleurs, la locatrice avait communiqué à la Commission son intention de disposer des biens du locataire³, tel qu'il appert d'une copie d'un courriel envoyé par la locatrice à la Commission, le 16 février 2024 (DOC-7217629, pièce 2).
17. Je n'ai pas jugé crédible le témoignage du locataire concernant des échanges avec la locatrice entre le 15 février 2024 et le 21 mars 2024. En effet, ses propos étaient vagues et incohérents, et il n'a pas produit de copies de ces échanges écrits entre les parties.
18. La locatrice a fait preuve de diligence en communiquant avec le locataire. Si le locataire avait réellement été en possession du logement locatif, il a certainement omis de faire

¹ Règle 1.6 h) des *Règles de procédure* de la Commission.

² Inscription LTB-L-011517-24, datée du 17 décembre 2024.

³ Paragraphe 42 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

preuve de diligence raisonnable⁴ en ne répondant pas à l'avis de la locatrice (pièce 1) en temps opportun.

19. Puisque le locataire est réputé avoir abandonné le logement locatif le 15 février 2024, je conclus que la requête T2 du locataire n'indique aucune cause d'action raisonnable. La locatrice était dans son droit, le 29 juillet 2024, de changer, sans donner des clés de rechange au locataire, les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation.
20. À l'audience, le locataire a soutenu que la locatrice avait vendu ses effets personnels et qu'elle ne lui avait pas versé le produit de la vente.
21. Le locataire a déjà eu deux occasions distinctes de modifier sa requête T2⁵. Le locataire n'a pas signifié à la locatrice, ni soumis à la Commission, une liste détaillée des articles qu'il croit avoir été vendus par la locatrice, et il n'a pas non plus associé de valeur monétaire à ces articles.
22. La requête et les réclamations présentées par le locataire sont beaucoup trop vagues pour offrir à la locatrice une occasion raisonnable de répondre à l'allégation qu'elle aurait perçu ou conservé des sommes contrairement à la loi⁶.
23. Puisque le locataire a omis de modifier dûment sa requête, et compte tenu du temps écoulé entre le dépôt de la requête T2 et le moment où le locataire a cherché à modifier ses réclamations à l'audience, j'estime qu'il est inapproprié d'ajourner l'affaire⁷ afin d'accorder au locataire une autre occasion de modifier sa requête pour présenter une réclamation radicalement différente. En effet, une requête déposée auprès de la Commission ne devrait pas être utilisée en guise de simple prétexte afin de tenter de protéger des réclamations contre les délais de prescription applicables⁸.
24. En conséquence, la requête T2 est rejetée.

Ordinateur du locataire

25. Bien que la locatrice ait indiqué qu'elle avait mis de côté l'ordinateur du locataire, lequel était toujours en sa possession le 28 janvier 2026, le locataire a confirmé à l'audience qu'il n'avait pas l'intention de récupérer son ordinateur.

⁴ *Q Res IV Operating CP Inc. v. Berezovska* 2017 ONSC 5541

⁵ Ordonnance provisoire n° LTB-T-066688-24-IN, rendue le 19 septembre 2024, et ordonnance provisoire n° LTB-T-066688-24-IN2, rendue le 19 décembre 2024

⁶ Article 135 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

⁷ Règle 21.8 des *Règles de procédure* de la Commission.

⁸ Paragraphes 29 (2) et 135 (4) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête T2 du locataire est rejetée.
2. L'ordonnance provisoire, LTB-T-066688-24-IN, rendue le 19 août 2024, est annulée.

Le 27 mars 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

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