



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-107300-25

Dans l'affaire du logement : 10, avenue Hackmore, app. 1 (sous-sol)
Etobicoke (Ontario) M9W 3W2

Entre : Mohammad Ranjbaran Locateur

et

Julien Yasso Locataire

Mohammad Ranjbaran (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Julien Yasso (le « locataire ») au motif que :

- le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a compromis gravement la sécurité de quiconque, et l'acte ou omission est survenu dans l'ensemble d'habitation;
- le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par le locateur ou a entravé de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 9 mars 2026.

Le locateur, Sarah Ranjbaran, agente du locateur, le locataire, ainsi que Narainsamy Appasawmy, représentant du locataire, ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué ci-dessous, le locateur n'a pas prouvé, selon la prépondérance des probabilités, qu'il avait des motifs de résilier la location dans sa requête L2. Cette requête est donc rejetée.
2. Le locataire était en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête L2.

Représentation devant la Commission

3. Au début de l'audience, le locataire a soulevé une question préliminaire concernant, Sarah Ranjbaran (« S. R. »), agente du locateur, soit la fille du locateur, représentant le locateur à l'audience.
4. S. R. a indiqué qu'elle était la fille du locateur, qu'elle aidait à gérer le logement locatif. Elle n'est pas membre du Barreau de l'Ontario et elle ne reçoit aucune rétribution pour sa participation à l'audience.
5. Conformément à la *Directive de pratique sur la représentation devant la Commission de la location immobilière*, un membre de la famille qui n'exerce pas l'activité commerciale consistant à fournir des services juridiques, qui ne reçoit aucune rétribution pour la représentation est autorisé à représenter une partie durant une audience.
6. Par conséquent, S. R. est autorisée à représenter le locateur dans le cadre de l'instance.

Avis de résiliation N7

7. Les parties conviennent que, le 19 décembre 2025, le locateur a remis au locataire l'avis de résiliation de la location N7 (« avis N7 »), avec le 30 décembre 2025 comme date de résiliation. Dans l'avis N7, le locateur allègue ce qui suit :
 - le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par le locateur ou a entravé de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime du locateur¹;
 - le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a compromis gravement la sécurité de quiconque, et l'acte ou omission est survenu dans l'ensemble d'habitation².
8. Le locateur ainsi que le locataire ont déjà comparu devant la Commission le 18 juin 2024, pour une requête distincte, soit LTB-L-021866-23.
9. Bien que cette requête ait été rejetée, conformément à l'ordonnance LTB-L-021866-23, rendue le 27 septembre 2024, la Commission a déterminé que l'ensemble d'habitation comportait quatre logements³.
10. À l'audience (du 9 mars 2026), les parties n'ont pas contesté que l'ensemble d'habitation comportait effectivement quatre logements (puisque le sous-sol comptant trois chambres était exploité comme maison de chambres par le locateur).
11. Puisque l'ensemble d'habitation comporte plus de trois logements, le locateur n'avait pas l'autorisation de signifier un avis de résiliation N7 en vertu de l'article 65 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »). C'est donc dire que cette portion de l'avis N7 n'était pas valide et par conséquent nulle et non avenue.

¹Article 65 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

²Article 66 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

³Ordonnance LTB-L-021866-23, rendue le 27 septembre 2024, paragraphe 4

12. Le locateur a choisi de présenter une requête L2 puisque, selon ses allégations, le locataire aurait, le 11 mars 2023, compromis gravement la sécurité d'une autre locataire de l'ensemble d'habitation, et l'acte ou l'omission serait survenu dans l'ensemble d'habitation.

Sécurité gravement compromise

a) Éléments de preuve du locateur

13. S. R. a déclaré que le locataire avait emménagé dans le logement locatif le 8 novembre 2014. Celui-ci louait une chambre au sous-sol de l'ensemble d'habitation et partageait des aires communes, comme la cuisine et la salle de bain, avec deux autres locataires.
14. S. R. a déclaré qu'une locataire nommée Angel avait emménagé dans une autre chambre du sous-sol le 1^{er} février 2023.
15. S. R. a indiqué avoir visionné les enregistrements des caméras de sécurité situées dans les aires communes du sous-sol et avoir observé que, le 11 mars 2023, Angel était allée dans la salle de bain. Angel semblait bouleversée lorsqu'elle est sortie de la salle de bain.
16. S. R. a déclaré que, [Traduction] « si sa mémoire était bonne », elle avait vu le locataire et Angel avoir une dispute dans la cuisine, au moment où Angel était sortie de la salle de bain. Le locataire et Angel se sont dirigés ensemble vers le logement locatif avant que le ton lève et que le locataire bouscule Angel dans le logement locatif.
17. S. R., qui habite l'étage supérieur de l'ensemble d'habitation avec le locateur, a dit qu'ils avaient entendu Angel crier à l'aide et que les deux étaient descendus dans le logement locatif.
18. S. R. a dit avoir vu que la porte du logement locatif était ouverte et que le locataire maintenait Angel immobile. Le locateur a pénétré dans le logement locatif afin de séparer les deux locataires.
19. S. R. a signalé que, même si Angel avait le visage enflé, les services d'urgence n'ont pas été appelés.
20. Le locateur a déclaré qu'Angel avait quitté son logement environ quatre mois après l'incident survenu le 11 mars 2023.
21. Le locateur a demandé à la Commission d'accepter comme preuves des documents sur lesquels il comptait s'appuyer durant l'instance (DOC-7541718). Ces documents ont été envoyés au représentant du locataire et déposés auprès de la Commission le 8 mars 2026, à 13 h 39.
22. Le locataire s'est opposé à ce que ces documents soient acceptés comme éléments de preuve, puisqu'ils n'avaient pas été signifiés conformément aux Règles de procédure de la Commission. Le locataire n'a pu prendre connaissance des documents avant l'audience.
23. En effet, la règle 19.1 des Règles de procédure de la Commission se lit comme suit :

19.1 Sauf directive ou ordonnance contraire de la CLI, les parties à une AGC ou une audience doivent fournir aux autres parties et à la CLI une copie de l'ensemble des documents, photos et autres éléments de preuve qu'elles ont l'intention d'invoquer, au moins sept jours avant l'AGC ou l'audience. La preuve doit être fournie aux autres parties selon l'un des modes de signification prévus par la LLUH ou la règle 3. (soulignement ajouté)

24. D'après les observations dont je dispose, je refuse d'accepter comme éléments de preuve les documents envoyés par le locateur le 8 mars 2026, à 13 h 39 (DOC-7541718). En effet, le locateur a fait parvenir ces documents au locataire moins d'un jour avant l'audience. Je conviens avec le locataire qu'il n'a pas eu assez de temps pour les examiner et y répondre.
25. Le locateur n'en était pas à sa première comparution à la Commission⁴. Il aurait dû savoir qu'il avait l'obligation de dûment signifier au locataire les documents sur lesquels il avait l'intention de s'appuyer durant l'instance (DOC-7541718).
26. Par conséquent, puisque le locateur a omis de se conformer à la règle 19.1 des Règles de procédure de la Commission et que je juge que d'admettre ces documents (DOC-7541718) comme éléments de preuve constituerait une injustice procédurale à l'égard du locataire, j'ai refusé la demande du locateur de les accepter comme éléments de preuve. Par conséquent, le locateur n'a pas été autorisé à s'appuyer sur ces documents durant l'instance⁵.

Éléments de preuve du locataire

27. Le locataire a nié s'être bagarré avec une locataire de l'ensemble d'habitation le 11 mars 2023. Il a affirmé ne pas être violent.
28. Le locataire a fait valoir que les éléments de preuve déposés par le locateur ne suffisaient pas à établir que le locataire avait compromis la sécurité d'autres locataires ou occupants de l'ensemble d'habitation et que le fait que les services d'urgence n'avaient pas été appelés confirmait sa position.
29. Le locataire s'est dit d'avis que le locateur cherchait simplement à mettre fin à une convention de location de longue durée dans son propre intérêt.

Analyse

30. Le paragraphe 66 (1) de la Loi se lit comme suit :

66 (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si les conditions suivantes sont réunies :

- a) un acte ou une omission du locataire, d'un autre occupant du logement locatif ou d'une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble

⁴ Ordonnance LTB-L-021866-23, rendue le 27 septembre 2024, et ordonnance LTB-L-092474-24, rendue le 11 décembre 2025

⁵ Règle 19.7 des Règles de procédure de la Commission.

d'habitation compromet ou a compromis gravement la sécurité de quiconque;

b) l'acte ou l'omission survient dans l'ensemble d'habitation.

31. À titre de partie demanderesse, le locateur a le fardeau de la preuve et c'est donc à lui de prouver ses allégations, selon la prépondérance des probabilités.

32. Selon les éléments de preuve et les observations dont je dispose, je n'estime pas, selon la prépondérance des probabilités, que le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a compromis gravement la sécurité de quiconque, et que l'acte ou omission est survenu dans l'ensemble d'habitation.

33. En effet, bien que le locateur ait affirmé avoir visionné l'enregistrement de caméras de sécurité dans les aires communes de l'ensemble d'habitation, il n'a pas déposé l'enregistrement en question comme élément de preuve pour l'audience. Bien qu'il se souvienne d'avoir regardé l'enregistrement, le locateur n'a pu expliquer non plus comment il en était arrivé à la conclusion que les locataires avaient eu une dispute verbale puisque l'enregistrement en question ne comportait pas de son.

34. Puisque le locateur a limité ses observations à des accusations de nature générale et à des conjectures, qui n'étaient pas corroborées par des preuves à l'appui ni par d'autres détails que des témoignages vagues et contestés, je juge que le locateur a omis de prouver son allégation qu'une agression était survenue le 11 mars 2023 et, par conséquent, que le locataire avait compromis gravement la sécurité d'une autre personne dans l'ensemble d'habitation.

35. Par conséquent, la requête L2 du locateur (LTB-L-107300-25) est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête du locateur est rejetée.

Le 24 avril 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre de la 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.