



**Ordonnance en vertu de l'article 31 de la
Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation**

Numéro de dossier: LTB-T-087766-25

Dans l'affaire du logement : 801-10 route Roanoke
Toronto (Ontario) M3A 1E7

Entre : James Pengelly locataire

et

Shivanshu Sharma locateur
Cloisters Don Holdings Inc

James Pengelly (le « locataire ») a demandé par requête que soit rendue une ordonnance déterminant que Shivanshu Sharma et Cloisters Don Holdings Inc (le « locateur ») :

- est entré illégalement dans le logement locatif;
- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation par le locataire ou un membre de son ménage;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire;
- a coupé ou entravé des services essentiels ou des services en matière de soins ou de nourriture dans une maison de soins.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 13 avril 2026.

Le représentant juridique du locateur, Martin Zarnett, le locateur et le représentant juridique du locataire, Edward Wallerstein-Telizyn, étaient présents à l'audience.

Décisions :

Rejet de la demande d'ajournement du locataire

1. Le représentant juridique du locataire a demandé un ajournement. Le représentant juridique du locateur a demandé le rejet de la requête, du fait qu'elle ne comportait pas suffisamment de détails. J'ai d'abord traité la demande d'ajournement.
2. Le représentant juridique du locataire a demandé un ajournement afin de disposer de plus de temps pour se préparer pour l'audience, étant donné que jusqu'à récemment, une

certaine incertitude entourait la question de savoir son client continuait de retenir ses services. Le représentant juridique du locataire a également demandé un ajournement en vue de modifier la requête. Il a indiqué que ses services n'avaient été retenus que récemment et que son client avait déposé 400 pages de preuve vendredi dernier et qu'il avait besoin de temps pour passer en revue les documents.

3. Le représentant juridique du locateur s'est opposé à la demande d'ajournement, étant donné que la requête avait été déposée le 6 octobre 2025 et que le locataire avait eu suffisamment de temps pour y apporter toutes les modifications nécessaires et il a souligné que le représentant juridique du locataire n'avait demandé la modification que le jour de l'audience.
4. Je fais observer que le locataire n'était pas présent à l'audience. Selon son représentant juridique, il n'était pas au courant de la tenue de l'audience. L'avis d'audience avait été envoyé par courriel et par la poste au locataire le 15 janvier 2026 et il n'a pas été retourné par Postes Canada. Le locataire était représenté juridiquement et comme il s'agissait d'une requête présentée par un locataire, il lui incombait de fournir des éléments de preuve à l'appui de sa requête à l'audience. Le représentant juridique du locataire a communiqué avec ce dernier le jour de l'audience et aucune explication raisonnable n'avait été fournie quant à la raison pour laquelle le locataire n'était pas en mesure d'assister à l'audience.
5. Aux termes de la règle 21.8 des Règles de procédure de la Commission de la location immobilière (la « CLI »), un arbitre peut ajourner une audience lorsque cela est nécessaire pour permettre la tenue d'une audience adéquate. Certains facteurs sont notamment les suivants : le motif de l'ajournement et la position des parties, les questions en litige dans la requête, tout préjudice qui pourrait résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande, l'historique de l'instance, dont d'autres ajournements ou modifications de dates d'audience, et l'obligation de la CLI d'adopter la méthode la plus rapide pour trancher les questions soulevées à l'audience de façon juste. La décision relève d'un pouvoir discrétionnaire.
6. Aucune demande de modification de la date d'audience ni demande de modification n'a été faite au préalable. Le locataire est absent et je ne suis pas convaincue que le manque de préparation du locataire soit un motif convaincant pour ajourner l'instance, étant donné que la requête a été déposée le 6 octobre 2025. Il avait amplement le temps de se préparer pour l'audience et faire des modifications.
7. Par conséquent, après examen des observations des parties, la demande d'ajournement est rejetée.

Retrait de la requête

8. À ce stade, le représentant juridique du locataire a indiqué qu'il avait demandé l'autorisation de son client pour retirer la requête.
9. Par conséquent, les observations du locateur en vue d'obtenir le rejet de la requête, au motif que les détails qu'elle comportait étaient insuffisants, n'ont pas été entendues.
10. J'ai consenti à la demande de retrait de la requête.

Il est ordonné ce qui suit :

1. La requête T2 est retirée. Le dossier de la CLI est clos.

12 mai 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

Membre, Commission de la location immobilière

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

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