



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-T-087113-24-RV

Dans l'affaire du logement : 100, rue Gloucester, app. 1116
Toronto (ONTARIO) M4Y 1M1

Entre : NUR VURAL Locataires
Emre YESILKAYA

Et

MetCap Living - Apartments For Rent Locateur

Ordonnance de révision

NUR VURAL et Emre YESILKAYA (les « locataires ») ont demandé une ordonnance déterminant que MetCap Living - Apartments For Rent (le « locateur ») a manqué à ses obligations de locateur en matière d'entretien aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») ou a manqué à une norme de salubrité, de sécurité, d'habitation ou d'entretien.

La requête a été réglée par l'ordonnance LTB-T-087113-24 rendue le 17 mars 2026.

Le 14 avril 2026, le locateur a demandé la révision de l'ordonnance rendue le 17 mars 2026 et sa suspension jusqu'à l'issue de la demande de révision, car il alléguait ne pas avoir pu raisonnablement participer à l'instance le 27 février 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 détermine ce qui suit :

1. Pour résumer, le locateur affirme dans sa demande de révision qu'il n'était pas au courant de l'audience et n'y a donc pas participé. Il ajoute ne pas avoir reçu l'avis

d'audience relatif à l'audience prévue le 27 février 2026. Il a été informé de l'audience par coïncidence, par une autre avocate, M^{me} Daniels, qui était présente à l'audience relativement à une autre affaire. Lorsqu'elle était à l'audience, le membre qui présidait l'a informée qu'un autre dossier de MetCap était inscrit au rôle. Dès qu'elle l'a su, M^{me} Daniels a envoyé un message à la direction pour l'informer qu'elle avait pris connaissance de l'audience. La direction lui a envoyé un message de réponse indiquant qu'elle n'avait pas reçu l'avis d'audience. Une transcription de cette conversation a été présentée avec la demande de révision du locateur.

2. En outre, l'adresse courriel du locateur indiquée dans la requête des locataires est inexacte; par conséquent, l'avis d'audience a été envoyé à une autre adresse que celle utilisée par le locateur et ne lui a donc pas été signifié adéquatement. Le locateur soutient ne pas avoir manqué délibérément l'audience et ne pas avoir su qu'une audience aurait lieu le 27 février 2026. Pour ces motifs, il demande l'acceptation de sa demande de révision.

Analyse juridique

3. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations que la demande de révision du locateur contient, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, que le locateur n'ait pas pu raisonnablement participer à l'audience tenue le 27 février 2026.
4. J'ai tenu compte des observations du locateur selon lesquelles une adresse courriel différente était indiquée dans le dossier, mais il a admis lui-même avoir été informé de l'instance le jour de l'audience. Je ne suis pas convaincue qu'il ait fourni une explication raisonnable pour son absence ou pour son omission de demander un ajournement de l'affaire après qu'il a été informé de l'instance. J'ajoute que la Cour divisionnaire, dans sa décision *Q Res IV Operating GP Inc. v. Berezovs'ka*, 2017 ONSC 5541, a confirmé la décision de la Commission de refuser la révision parce que le locateur avait fait preuve de négligence dans le traitement de son courrier. Au paragraphe 8, la Cour précise [traduction non officielle] : « La partie qui ne fait pas preuve de diligence dans sa réaction à l'instance judiciaire ne peut pas exiger qu'un tribunal gaspille ses ressources en entendant l'affaire de nouveau. Le permettre minerait la capacité de l'administration de la justice de rendre des ordonnances définitives en temps opportun et de façon économique. »
5. Puisque le locateur n'a pas donné d'explication raisonnable pour son absence à l'audience, je conclus qu'il a choisi de ne pas participer ou a négligé de participer à l'audience. Il peut le regretter, mais l'insuffisance de l'attention qu'une partie porte à une instance juridique ne lui donne pas droit à une nouvelle audience. Pour les motifs énoncés ci-dessus, la demande de révision est rejetée. Je juge que le locateur a pu raisonnablement participer à l'instance.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-T-087113-24 rendue le 17 mars 2026 est rejetée. L'ordonnance est confirmée et demeure inchangée.

25 mai 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

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.