



Ordonnance rendue aux termes 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-082135-25-RV

Dans l'affaire du logement : 86, rue Talbot Ouest, logement du haut
Leamington (Ontario) N8H 1M6

Entre : Bechara Daher Locateur

et

Emad Alshibli Locataires
Shabani Sumbya
Paul Bonnick

Ordonnance de réexamen

Bechara Daher (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion d'Emad Alshibli, Shabani Sumbya et Paul Bonnick (« locataires ») au motif qu'ils n'ont pas payé le loyer exigible (« requête L1 »).

La requête L1 a été entendue le 8 décembre 2025 et a débouché sur l'ordonnance LTB-L-082135-25 rendue le 7 janvier 2026.

Le 28 janvier 2026, les locataires ont demandé par requête à la Commission de réexaminer l'ordonnance LTB-L-082135-25, rendue le 7 janvier 2026, et de la suspendre jusqu'à ce que la requête en réexamen soit réglée.

Le 29 janvier 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-082135-25-RV-IN a été rendue, suspendant ainsi l'ordonnance LTB-L-082135-25 rendue le 7 janvier 2026.

La requête en réexamen a été entendue le 14 avril 2026. Conformément à l'ordonnance provisoire LTB-L-082135-25-RV-IN2, rendue le 13 mai 2026, la requête des locataires visant à faire réexaminer l'ordonnance LTB-L-082135-25, rendue le 7 janvier 2026, a été acceptée, et il a été ordonné que la requête L1 fasse l'objet d'une nouvelle audience¹.

La requête L1 a été entendue de nouveau par vidéoconférence le 2 juin 2026.

Seul Mark Sarkis Gebriel, soit le représentant du locateur, a participé à l'audience.

À 13 h 21, les locataires n'étaient pas en ligne et n'avaient pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience leur ait été dûment signifié par la Commission, et aucune

¹ Règle 26.16 des *Règles de procédure* de la Commission.

demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a dûment remis aux locataires un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Les locataires n'ont pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. Les locataires étaient en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.
3. Les locataires ont quitté le logement locatif le 31 décembre 2025. L'arriéré de loyer a été calculé jusqu'à la date à laquelle les locataires ont libéré le logement.
4. Le loyer légal était de 1 800,00 \$. Il était exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
5. Les locataires ont versé au locateur 1 562,00 \$ depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible au 31 décembre 2025 s'élève donc à 6 624,00 \$.
7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. Aucune avance de loyer n'a été versée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. L'ordonnance LTB-L-082135-25, rendue le 7 janvier 2026, est remplacée par ce qui suit :
2. La convention de location conclue entre le locateur et les locataires est résiliée au 31 décembre 2025, date à laquelle les locataires ont libéré le logement locatif.
3. Les locataires doivent verser au locateur 6 810,00 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date où les locataires ont libéré le logement locatif et les droits de présentation de la requête (*voir le sommaire des calculs à l'annexe 1*).
4. Si les locataires ne versent pas au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 28 juin 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 29 juin 2026.

Le 17 juin 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

Membre, 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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent payer puisque la location est résiliée

Loyer exigible à la date de libération du logement	8 186,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que les locataires ont payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 1 562,00 \$
Montant total que les locataires doivent payer	6 810,00 \$