



**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-T-093008-24-RV

Dans l'affaire du logement : 205, 2000 JASMINE CRESCENT
Gloucester ON K1J 8K4

Entre : Mohamed FAROUK KHADER Locataire
et
JACQUES CARRIER Locateur

Ordonnance de réexamen

Mohamed FAROUK KHADER (le « locataire ») a demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance déterminant que JACQUES CARRIER (le « locateur ») :

- a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage;
- a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-T-093008-24 rendue le 23 avril 2026.

Le 19 mai 2026, le locataire a demandé la révision de l'ordonnance.

Un examen préliminaire de la requête en réexamen a été effectué sans tenir d'audience. Pour me prononcer sur cette requête, j'ai passé en revue les documents versés au dossier de la CLI.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Dans sa requête en révision, le locataire allègue que le membre de la Commission qui a présidé l'audience originale a conclu à tort que le problème de plomberie se limitait à une toilette, alors que les éléments de preuve démontraient qu'il s'agissait d'un problème systémique touchant les canalisations de l'immeuble. De plus, le membre qui a présidé n'a pas pris en compte l'avis d'interruption du service d'eau, lequel confirme que des travaux essentiels ont été menés sur le système de plomberie de l'immeuble, ce qui démontre un problème plus général. Le membre qui a présidé l'audience originale n'a pas non plus évalué correctement le témoignage du concierge, qui confirme que le locataire a agi rapidement, démontrant ainsi le caractère raisonnable de ses actes.

2. Le locataire affirme également que le membre qui a présidé l'audience n'a pas tenu compte de manière adéquate du courriel qu'il a envoyé le 28 octobre 2024, ni des photos et des preuves de travaux ultérieurs qui démontreraient que les problèmes liés à la toilette ont persisté après son remplacement, ce qui contredit les conclusions de la Commission.
3. D'après les observations présentées en rapport avec la requête, je ne suis pas convaincue, selon la prépondérance des probabilités, qu'une erreur grave ait été commise dans l'ordonnance ou qu'une erreur grave se soit produite au cours de l'instance.
4. La Ligne directrice 8 confère à la Commission le pouvoir d'accorder une audience de révision si elle est convaincue que l'ordonnance originale contient une erreur grave. À la section « Motifs de révision : erreur grave », la ligne directrice prévoit ce qui suit :

Une erreur grave comprend ce qui suit :

- une erreur de compétence (par exemple, l'ordonnance ne s'appuie pas sur la bonne disposition de la LLUH ou dépasse les pouvoirs de la Commission), que cette erreur ait été signalée ou non lors de l'audience originale;
- une erreur de procédure qui ne respecterait pas les règles de justice naturelle;
- une conclusion de fait injustifiée qui concerne une question importante et pourrait changer le résultat de l'ordonnance;
- de nouveaux éléments de preuve, dont on ne disposait pas au moment de l'audience et qui pourraient permettre de trancher une ou plusieurs des principales questions en litige;
- une erreur de droit; la Commission n'exerce pas son pouvoir discrétionnaire de réviser une ordonnance qui interprète la LLUH à moins que l'interprétation soit incompatible avec une décision exécutoire des tribunaux ou soit manifestement erronée et déraisonnable;
- l'exercice déraisonnable du pouvoir discrétionnaire qui conduit à une ordonnance qui ne cadre pas avec la gamme habituelle de mesures de redressement ou de résultats et dont les motifs n'ont pas été fournis.

5. À la section « Erreurs de fait », la ligne directrice déclare :

La demande de révision fondée sur une erreur de fait présumée doit inclure des renseignements précis sur l'erreur présumée et expliquer comment une conclusion de fait différente changerait le résultat.

La Commission fait preuve d'une grande retenue à l'égard des conclusions de fait du membre ayant présidé l'audience originale. (...) Une demande de révision n'est pas accordée simplement parce que l'arbitre chargé de la révision aurait pu parvenir à une

conclusion différente fondée sur la preuve. La Commission n'exerce pas son pouvoir discrétionnaire de révision d'une ordonnance lorsque l'erreur de fait présumée est sans gravité, n'est pas liée à une question en litige importante ou ne modifierait pas le résultat de l'ordonnance.

La Commission n'exerce pas son pouvoir discrétionnaire d'intervention pour ce motif à moins d'être convaincue qu'il ne semble y avoir aucun lien logique entre les conclusions de fait et les preuves présentées au membre ayant présidé l'audience originale.

6. Selon ce qui précède, les conclusions de fait du membre qui a présidé l'audience originale ont droit à une grande retenue ou à un grand respect. Le locataire doit me convaincre qu'il ne semble y avoir aucun lien logique entre les conclusions de fait du membre qui a présidé l'audience et les preuves présentées à l'audience originale.
7. Cela étant dit, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que le locataire n'a pas démontré en quoi l'ordonnance n'établit aucun lien logique entre les conclusions de fait et les éléments de preuve présentés à l'audience originale, plus précisément en ce qui concerne les questions soulevées par le locataire dans sa requête en révision touchant les conclusions du membre qui a présidé l'audience originale, et que le locateur n'a pas manqué à ses obligations d'entretien. De plus, même s'il y avait eu une erreur, je conclus que le locataire n'a pas démontré en quoi la conclusion du juge qui a présidé l'audience originale aurait pu être différente.
8. De plus, comme il a été souligné, une retenue considérable est accordée à la décision du membre qui a présidé l'audience originale. Dans sa requête en révision, le locataire allègue que le membre qui a présidé a conclu à tort que le problème de plomberie se limitait à une toilette, qu'il n'a pas pris en compte les interruptions du service d'eau, qu'il n'a pas évalué correctement le témoignage du concierge de l'immeuble et qu'il a omis certains éléments de preuve. J'estime que le locataire a fourni des éléments de preuve insuffisants dans sa requête en révision pour démontrer que le membre qui a présidé a commis une erreur de fait. Rien dans le dossier ne permet de conclure que le membre qui a présidé a appliqué des principes inappropriés pour évaluer les éléments de preuve présentés ou qu'il y avait des éléments de preuve insuffisants devant la Commission pour étayer ses conclusions, et/ou que le membre qui a présidé n'a pas tenu compte des éléments de preuve du locataire. Je n'interviendrais pas dans l'évaluation des éléments de preuve faite par le membre qui a présidé en première instance, lequel a eu l'occasion d'entendre la preuve dans sa totalité. Par conséquent, je ne suis pas convaincue qu'une erreur grave ait été commise à cet égard.
9. Même si le locataire n'est pas d'accord avec la décision du membre qui a présidé, cela ne suffit pas pour établir que l'ordonnance rendue le 23 avril 2026 contient une erreur grave ou que le membre qui a présidé a exercé son pouvoir discrétionnaire de façon déraisonnable.
10. Le membre qui a présidé a examiné les éléments de preuve des deux parties et a rendu une décision qui s'inscrivait dans une gamme raisonnable de conclusions. De plus, une

retenue considérable est accordée aux conclusions de fait du membre qui a présidé et, pour cette raison, je ne suis pas d'avis que l'ordonnance contient une erreur grave.

11. D'après les observations présentées dans la requête, je ne suis pas convaincue que l'ordonnance contienne une erreur grave ou qu'une erreur grave se soit produite pendant l'instance.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-T-093008-24 rendue le 23 avril 2026, est rejetée.
2. L'ordonnance est confirmée et demeure inchangée.

23 juin 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

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, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.