



**Ordonnance rendue aux termes du paragraphe 87 (1) de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : Kazro Farms Ltd. c. Salimi-Gilani, 2026 ONLTB 4074

Date : 2026-01-26

Dossier n° : LTB-L-093176-25

Dans l'affaire du logement : 4, 1216, AVENUE ST CLAIR OUEST
TORONTO ON M6E 1B4

Entre : Kazro Farms Ltd. Locateur

et

Shirin Salimi-Gilani Locataire

Kazro Farms Ltd. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que Shirin Salimi-Gilani (« locataire ») paie le loyer qu'elle doit.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 7 janvier 2026.

Le représentant du locateur, Eric Steiman, la représentante du locateur, Hilary Silver (HS), et la locataire ont assisté à l'audience.

La locataire s'est entretenue avec l'avocat de service pour les locataires avant l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Il est incontesté que la locataire a quitté le logement locatif le 8 novembre 2025 et n'a pas payé le loyer pour la période commençant le 1^{er} novembre 2025.
2. Le locateur soutient que la locataire n'a pas quitté le logement conformément à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) et qu'elle est responsable du loyer jusqu'au 4 décembre 2025, date où le locateur a pu atténuer sa perte de revenu locatif en relouant le logement. Pour sa part, la locataire estime avoir légalement résilié la location et quitté le logement à la date de résiliation figurant dans son avis de résiliation N9.
3. Pour les motifs qui suivent, je suis convaincue que la location a été légalement résiliée le 8 novembre 2025 et qu'il n'y a aucun arriéré de loyer.

QUESTION EN LITIGE

4. Le différend entre les parties tourne autour de l'alinéa 95 (4) d) de la Loi. Cet alinéa porte sur le droit d'un locataire de céder le logement à une autre personne et prévoit ce qui suit :

Le locataire peut donner au locateur l'avis de résiliation prévu à l'article 96 dans les 30 jours de la présentation de la demande dans l'un ou l'autre des cas suivants :

d) il demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel et le locateur ne lui répond pas dans les sept jours de la présentation de la demande.

5. La locataire affirme avoir donné au locateur le nom d'un cessionnaire éventuel et que le locateur n'a pas répondu définitivement par un oui ou par un non dans les sept jours de sa demande. Cela lui permet donc d'exercer son droit de résilier la location sur préavis de 30 jours en vertu du paragraphe 96 (4) de la Loi.
6. Même s'il admet ne pas avoir répondu définitivement dans les sept jours par un oui ou par un non à la demande de la locataire, le locateur soutient avoir pris de bonne foi, au cours de la période de sept jours et par la suite, des mesures en vue de pouvoir approuver le cessionnaire éventuel. Il soutient qu'il n'a pas ignoré la demande de la locataire et qu'il s'efforçait d'y donner suite, ce qui suffit à respecter l'obligation en matière de réponse prévue à l'alinéa 95 (4) d) de la Loi. Par conséquent, le droit de résilier la location sur préavis de 30 jours ne s'applique pas et la locataire est responsable du loyer jusqu'au 4 décembre 2025 en vertu de l'article 88 de la Loi.
7. Pour les motifs qui suivent, je conclus qu'un locateur doit répondre dans les sept jours à la demande de cession faite par un locataire, en la refusant ou en l'acceptant clairement. Étant donné que le locateur en l'espèce n'a pas fait cela, la locataire avait le droit de résilier la location en donnant un préavis écrit de 30 jours, et la location a été légalement résiliée le 8 novembre 2025. Comme aucun arriéré de loyer n'est dû au locateur, la requête qu'il a présentée doit être rejetée.

LES FAITS

8. Les faits suivants ne sont pas contestés :

- La locataire avait la possession du logement locatif lorsqu'elle a présenté sa demande.
 - La locataire a conclu une convention de location à terme de 12 mois allant du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2026.
 - Les courriels échangés entre la locataire et HS, gestionnaire d'immeuble pour le locateur, correspondent exactement à leurs échanges.
9. Le 4 août 2025, la locataire a envoyé à HS un courriel pour lui demander s'il lui serait possible de céder son logement locatif en raison d'une situation d'emploi imprévue. HS lui a répondu le jour même pour l'autoriser à le faire, ajoutant qu'il fallait maintenant qu'elle trouve un cessionnaire.
 10. Le 23 septembre 2025, la locataire a envoyé à HS le nom d'un cessionnaire éventuel, ainsi que sa demande, qui comprenait un formulaire de l'Ontario Real Estate Association, une lettre d'emploi, les preuves d'identité et un rapport de solvabilité du cessionnaire éventuel.
 11. Le 29 septembre 2025, la locataire a contacté HS pour lui demander où en était le traitement de sa demande de cession. HS a répondu le même jour, indiquant

[TRADUCTION] « Je pensais vous avoir répondu. Votre cessionnaire n'a pas une cote de crédit élevée. Savez-vous pourquoi? »

12. La locataire a répondu au locateur le même jour en joignant une lettre du cessionnaire expliquant pourquoi.
13. La locataire a de nouveau contacté HS le 2 octobre 2025 pour lui demander où en était rendu le traitement de sa demande visant le cessionnaire éventuel. HS a répondu le lendemain, indiquant qu'elle tentait d'obtenir une recommandation du locateur du cessionnaire éventuel.
14. Le 6 octobre 2025, la locataire a de nouveau contacté HS concernant l'état de sa demande. HS a répondu le même jour, indiquant qu'elle tentait de joindre les références du cessionnaire, mais qu'elles ne l'avaient pas rappelée.
15. Le 8 octobre 2025, la locataire a envoyé à HS un courriel indiquant qu'étant donné que HS n'avait pas clairement accepté ou refusé sa demande dans les sept jours de son courriel original daté du 23 septembre 2025, elle donnait au locateur un Avis de résiliation de la location donné par le locataire (avis N9) fixant le dernier jour de location au 8 novembre 2025.
16. HS a répondu le même jour, indiquant qu'elle avait essayé de collaborer avec la locataire pour approuver le cessionnaire, mais que ce dernier n'était pas approuvé pour des motifs valables, et que le locateur n'était donc pas prêt à accepter l'avis de résiliation N9 donné par la locataire.
17. HS admet que c'est dans son courriel daté du 8 octobre 2025 qu'elle a pour la première fois répondu négativement à la candidature du cessionnaire éventuel. Elle ajoute que la raison du refus était que la cote de crédit du cessionnaire était de 435.
18. Le locateur a reloué le logement à partir du 4 décembre 2025.

ANALYSE

19. Aux termes de l'article 95 de la Loi, un locataire peut demander au locateur l'autorisation de céder son logement. Le locateur peut y consentir ou refuser d'y consentir.
20. Si un « locateur ne [...] répond pas dans les sept jours de la présentation de la demande » ou refuse la cession dans son ensemble, la Loi autorise le locataire à résilier unilatéralement la location en donnant un avis de résiliation de 30 jours.
21. En l'espèce, le locateur a contacté la locataire dans les sept jours, lorsque la locataire l'a relancé six jours après avoir présenté sa demande, en indiquant [TRADUCTION] « Votre cessionnaire n'a pas une cote de crédit élevée. Savez-vous pourquoi? » Le locateur a bien essayé de collaborer avec la locataire et le cessionnaire éventuel jusqu'au 8 octobre 2025, date où la demande de cession a été refusée. Bien que je puisse comprendre que le locateur faisait des efforts en vue d'accepter la cession, il avait la cote de crédit du cessionnaire éventuel pendant toute la période de sept jours.
22. La Commission doit donc déterminer si le comportement du locateur constitue une réponse dans les sept jours aux fins de l'alinéa 95 (4) d).

23. Bien que cette décision ne me lie pas, la locataire a cité la décision TET-79769-17 (Re) 2017 CanLII 60357 (ON LTB) où il est conclu que la phrase « ne lui répond pas dans les sept jours » figurant au paragraphe 95 (4) signifie « ne consent pas à la demande ou la refuse dans les sept jours ».
24. Dans cette décision, la Commission conclut, au paragraphe 32, ce qui suit :
- [TRADUCTION] Enfin, je tiens à souligner qu'un principe général de l'interprétation des lois est qu'un texte de loi doit être interprété de façon à éviter les absurdités. Si la Commission adoptait l'interprétation que lui recommande le locateur, un locataire pourrait devoir attendre pour toujours une réponse à sa demande de cession du logement à un cessionnaire éventuel particulier. Le fait de simplement répondre « J'ai reçu votre demande » ne saurait suffire, car cela ne laisse au locataire aucun recours, le privant essentiellement des droits que lui accorde la Loi. Cela constituerait un résultat absurde.
25. Je suis d'accord avec ce raisonnement. L'alinéa 95 (4) d) de la Loi établit intentionnellement un délai de sept jours pour répondre oui ou non afin d'éviter qu'un locateur puisse entraver le processus et retarder inutilement la cession. Si aucun délai n'était imposé, un locateur pourrait repousser indéfiniment sa décision de refuser ou d'accepter un cessionnaire éventuel en agissant comme s'il ne s'était pas encore décidé et continuait d'y réfléchir. En outre, on ne peut s'attendre à ce qu'un cessionnaire éventuel attende indéfiniment une réponse; il trouvera inévitablement un autre logement si le locateur tarde à prendre une décision, ce qui brimerait le droit du locataire de céder le logement.
26. Étant donné ce qui précède, je suis convaincue que lorsque le locateur a omis d'accepter ou de rejeter la demande de cession du logement locatif au cessionnaire éventuel dans les sept jours suivant la présentation de la demande par la locataire, le droit prévu au paragraphe 95 (4) de donner un avis de résiliation de 30 jours a été déclenché. La locataire avait le droit de signifier un avis de résiliation. L'avis N9 signifié respecte toutes les exigences de la Loi. Ainsi, la location a été résiliée le 8 novembre 2025, date où la locataire a quitté le logement par suite de l'avis N9.
27. Le résultat de cette décision est que la locataire ne doit aucun arriéré de loyer au locateur. C'est plutôt le locateur qui doit à la locataire un remboursement partiel de l'avance de loyer versée par la locataire et des intérêts courus. J'en arrive à cette conclusion pour les motifs suivants.
28. La locataire admet ne pas avoir payé le loyer exigible pour la période du 1^{er} novembre 2025 au 8 novembre 2025, mais le locateur détient une avance de loyer et doit des intérêts sur cette avance.
29. Comme le loyer mensuel légal est de 2 100 \$, le loyer impayé pour la période du 1^{er} novembre 2025 au 8 novembre 2025 s'élève à 552,33 \$.
30. Des intérêts de 24,60 \$ sont dus sur l'avance de loyer de 2 100 \$ pour la période du 9 mai 2025 au 31 octobre 2025.

31. Une fois l'arriéré de loyer déduit de l'avance et des intérêts dus à la locataire, une somme de 1572,27 \$ est due à la locataire. Si le locateur ne paie pas cette somme à la locataire, celle-ci pourrait déposer une requête T1 afin d'obtenir une ordonnance de paiement de cette somme.
32. La présente ordonnance comprend tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera fourni.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête du locateur est rejetée.

26 janvier 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

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.