



**Ordonnance rendue en vertu de l'article 69 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-095229-25

Dans l'affaire du 65, rue Forget
logement : Embrun (Ontario) K0A 1W0

Entre : FRITZ PIERRE Locateur

Et

RANDY DESCHAMBEAULT Locataires
KATLYN RICHARDS

FRITZ PIERRE (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation et d'expulsion visant RANDY DESCHAMBEAULT et KATLYN RICHARDS (les « locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer qu'ils doivent.

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

Seul le locateur était présent à l'audience.

À 14 h 50, les locataires n'étaient toujours pas présents ni représentés à l'audience, bien que la Commission leur ait dument signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve du locateur y ont été présentés.

Constatations :

1. Le locateur n'a pas demandé l'expulsion. Il indique dans l'ordonnance LTB-L-100781-25 que les locataires doivent quitter le logement locatif au plus tard le 9 janvier 2026. Par conséquent, il demande seulement l'arriéré de loyer. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») ne sera pas pris en compte.
2. Dans l'ordonnance LTB-L-068390-25 de la Commission, je remarque que les locataires doivent payer un arriéré de loyer de 3 790,00 \$ pour la période de location prenant fin le 31 octobre 2025. Par conséquent, seul l'arriéré de loyer devenu exigible après cette période de location sera pris en compte.

Modification accordée

3. Le locateur a déposé sa requête L1 le 11 novembre 2025. Il demande de la modifier pour y indiquer que le loyer de 1 895,00 \$ qui était échu le 1^{er} novembre 2025 demeure impayé.
4. Contrairement à la règle 15.1 de la Commission concernant la modification des requêtes, le locateur n'a pas signifié la version modifiée à la Commission ni aux locataires. Toutefois, il a signifié aux locataires le 2 janvier 2026 le formulaire de mise à jour d'une requête L1/L9, qui les informe de l'arriéré de loyer exigible. Compte tenu de la règle 15.3, j'accorde la modification parce que les locataires étaient au courant de l'arriéré de loyer à ce moment-là. Aucun préjudice n'est causé aux locataires, et la modification est appropriée, est faite de bonne foi et permet d'accélérer l'audience.

Requête T1

5. Le jour de l'audience, les locataires avaient toujours la possession du logement locatif.
6. Le loyer légal s'élève à 1 895,00 \$. Il est exigible le premier jour de chaque mois.
7. Les locataires ont payé 5 000,00 \$ au locateur depuis le dépôt de la requête.
8. L'arriéré de loyer exigible du 1^{er} novembre 2025 au 31 janvier 2026 totalise 685,00 \$.
9. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
10. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés qui m'ont été présentés, je suis convaincue que les locataires doivent au locateur un arriéré de loyer de 685,00 \$ pour la période du 1^{er} novembre 2025 au 31 janvier 2026.
11. Le locateur a demandé que la présente ordonnance tienne compte de l'avance de loyer pour le dernier mois et des intérêts parce que les locataires doivent quitter le logement locatif au plus tard le 9 janvier 2026 selon l'ordonnance LTB-L-100781-25 de la Commission. Toutefois, la présente ordonnance relative à l'audience d'aujourd'hui n'est pas une ordonnance d'expulsion et, malgré l'existence de l'autre ordonnance de la Commission prévoyant l'expulsion, les locataires pourraient ne pas déménager ce jour-là. Pour ces motifs, cette demande est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Les locataires doivent payer au locateur 685,00 \$, soit l'arriéré de loyer exigible du 1^{er} novembre 2025 au 31 janvier 2026.
2. Les locataires doivent aussi verser au locateur 186,00 \$ au titre des droits de dépôt de la requête.
3. Au total, les locataires doivent au locateur 871,00 \$; ils doivent lui verser ce montant au plus tard le 7 février 2026.

4. Si les locataires ne paient pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 7 février 2026, ils commenceront à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 8 février 2026.

28 janvier 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 sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.