



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

Numéro de dossier : LTB-L-085766-25

Dans l'affaire du 407, 110, RUE COBOURG
logement : OTTAWA ON K1N 8H2

Entre : Ottawa Community Housing

Locateur

et

Fouad Raougui

Locataire

Ottawa Community Housing (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Fouad Raougui (le « locataire ») au motif que le locataire n'a pas payé le loyer échu.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 20 janvier 2026.

Seule la mandataire du locateur, Shirley Furlotte, était présente à l'audience.

À 13 h 40, le locataire n'était ni présent ni représenté à l'audience bien qu'il ait correctement reçu l'avis d'audience de la CLI. La CLI n'a pas reçu de demande d'ajournement de l'audience. En conséquence, l'audience s'est déroulée en fonction des preuves du locateur seulement.

La Commission détermine ce qui suit :

Arriéré de loyer

1. Le locateur a signifié au locataire un formulaire valide d'Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (l'« avis N4 »). Le locataire n'a pas fait annuler l'avis en versant l'arriéré de loyer dû avant la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, le locataire était encore en possession du logement locatif.
3. Le loyer mensuel est de 1 000 \$. Il est dû le premier du mois.
4. Selon le loyer mensuel, l'indemnité journalière ou le loyer journalier est de 32,88 \$. Ce montant est calculé comme suit : 1 000 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Le locataire a versé au locateur la somme de 774 \$ depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer à payer au 31 janvier 2026 s'élève à 3 660 \$.

7. Le locateur a dû payer 186 \$ au titre des frais de dépôt de la requête et il a droit au remboursement de ce montant.
8. Le locataire n'a pas versé d'avance pour le dernier mois de loyer.

Allègement de la mesure d'expulsion

9. Le locateur a demandé la résiliation de la location en raison du montant d'arriéré de loyer. Le locateur a tenté de négocier avec le locataire une entente prévoyant un plan de paiement de l'arriéré, mais le locataire n'a pas donné suite à la proposition du locateur.
10. Le locataire n'était pas présent à l'audience pour présenter à la Commission ses circonstances dont tiendrait compte la Commission pour décider de retarder ou de refuser la demande d'expulsion, et le locateur n'était pas au courant de facteurs dont la Commission devrait tenir compte à l'égard de la question d'une mesure d'allègement à l'expulsion.
11. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), y compris la question de savoir si le locateur a tenté de négocier une entente de paiement avec le locataire et les paiements effectués par le locataire depuis le dépôt de la requête, et je juge qu'il serait injuste d'accorder un allègement à la mesure d'expulsion conformément au paragraphe 83 (1) de la Loi.
12. En effet, le locataire n'a effectué que quelques paiements limités au locateur depuis le dépôt de la requête et l'arriéré de loyer n'a fait qu'augmenter.
13. Le locateur ne devrait plus avoir à subir le non-paiement du loyer mensuel par le locataire. Par conséquent, j'ai résilié la location conformément aux conditions énoncées ci-dessous.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et le locataire est résiliée à moins que le locataire ne fasse annuler la présente ordonnance.
2. **Le locataire peut faire annuler cette ordonnance et poursuivre la location en versant au locateur ou en consignait à la CLI en fiducie :**
 - 4 846 \$ si le paiement est effectué le 15 février 2026 ou avant cette date. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant à payer.
3. Le locataire peut aussi présenter à la CLI une motion en annulation de cette ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, si le locataire a payé l'intégralité du montant fixé dans l'ordonnance plus tout loyer supplémentaire qui serait devenu exigible après le 15 février 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. Le locataire ne peut présenter cette motion qu'une seule fois pendant la location.
4. **Si le locataire ne verse pas le montant requis pour faire annuler l'ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 15 février 2026.**

5. Si le locataire ne fait pas annuler l'ordonnance, il devra verser au locateur la somme de 3 503,60 \$. Cette somme comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les frais de dépôt de la requête. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
6. Le locataire doit aussi verser au locateur une indemnité journalière de 32,88 \$ pour l'usage du logement, à compter du 21 janvier 2026 et jusqu'à la date à laquelle le locataire quitte le logement.
7. Si le locataire ne verse pas au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 15 février 2026, des intérêts lui seront imputés. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 16 février 2026, au taux annuel de 4 %.
8. Si le logement n'est pas libéré d'ici le 15 février 2026, à compter du 16 février 2026, le locateur pourra déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de faire exécuter l'expulsion.
9. À la réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la possession du logement locatif au locateur le 16 février 2026 ou après cette date.

Le 4 février 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
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, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

Aux termes de l'article 81 de la Loi, la partie de l'ordonnance qui s'applique à l'expulsion cessera d'être en vigueur 16 août 2026, si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où le logement locatif est situé.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit payer pour faire annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le montant est versé le 15 février 2026 ou avant cette date

Loyer dû jusqu'au 28 février 2026	5 434,00 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins le montant que le locataire a versé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 774,00 \$
Total que le locataire doit payer pour poursuivre la location	4 846,00 \$

B. Montant que le locataire doit payer si la location est résiliée

Loyer dû jusqu'à la date de l'audience	4 091,60 \$
Loyer dû jusqu'à la date de l'audience	186,00 \$
Moins le montant que le locataire a versé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 774,00 \$
Total que le locataire doit payer au locateur	3 503,60 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 21 janvier 2026	32,88 \$ (par jour)
** L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le total dû (sans compter les dépens) atteigne 50 000 \$	