



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

Dossier n° : LTB-L-092208-25

Dans l'affaire du 71, RUE PRIVÉE KIMITO
logement : OTTAWA ON K1T 3M9

Entre : Logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

Marie Vianie Dorestant Locataire

Logement communautaire d'Ottawa (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Marie Vianie Dorestant (« locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer échu.

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

Seule la représentante du locateur, Anne-Marie Choquette, a assisté à l'audience.

À 10 h 11, la locataire n'était pas présente ni représentée à l'audience même si l'avis d'audience lui avait été dûment signifié par la Commission. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier. L'audience a donc porté uniquement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

Arriéré de loyer

1. Le locateur a signifié à la locataire un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. La locataire n'a pas annulé l'avis N4 en payant le montant de l'arriéré de loyer au plus tard à la date de résiliation qui y était fixée ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 1278 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 42,02 \$, soit : 1278 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire n'a versé aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. Au 31 janvier 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 8 946 \$.
7. Le locateur a payé 186 \$ pour les droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
8. Aucune avance de loyer n'a été versée.

Rejet ou report de l'expulsion

9. Le locateur a demandé la résiliation de la location en raison de l'arriéré de loyer croissant. Le locateur a tenté de négocier avec la locataire une entente comprenant des conditions de remboursement de l'arriéré par la locataire, mais cette dernière n'était pas ouverte aux propositions du locateur.
10. La locataire n'était pas présente pour décrire sa situation afin que la Commission puisse déterminer s'il convenait de reporter ou de rejeter l'expulsion, et le locateur n'était au courant d'aucun facteur à prendre en compte concernant le rejet de 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), notamment si le locateur a tenté de négocier une entente de remboursement avec la locataire, en plus de l'historique des paiements faits par la locataire depuis le dépôt de la requête, et je conclus que le rejet de l'expulsion constituerait une injustice aux termes du paragraphe 83 (1) de la Loi.
12. En effet, depuis le dépôt de la requête, la locataire n'a fait aucun paiement pour l'arriéré de loyer ou le loyer qui est devenu exigible. L'arriéré de loyer a été multiplié par sept depuis que l'avis N4 a été donné à la locataire.
13. Le locateur ne devrait plus à devoir subir le fardeau du non-paiement du loyer mensuel par la locataire. En conséquence, j'ai résilié la location conformément aux conditions qui suivent.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre le locateur et la locataire est résiliée à moins que la locataire annule la présente ordonnance.
2. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et continuer la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 10 410 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 13 février 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
3. La locataire peut également présenter à la Commission, aux termes du paragraphe 74 (11) de la Loi, une motion en annulation de la présente ordonnance si elle a payé la totalité de la somme due ordonnée plus le loyer devenu exigible après le 13 février 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'ordonnance d'expulsion. La locataire a le droit de présenter cette motion une fois seulement pendant la location.
4. **Si la locataire ne paie pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 13 février 2026.**

5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 8 694,40 \$. Cette somme inclut l'arriéré de loyer jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
6. La locataire doit également payer au locateur une indemnité de 42,02 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 21 janvier 2026 jusqu'à la date où elle quitte le logement.
7. Si la locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 13 février 2026, elle commencera à devoir des intérêts à partir du 14 février 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
8. Si la locataire ne quitte pas le logement au plus tard le 13 février 2026, le locateur pourra à compter du 14 février 2026 déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) de façon à 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 libre possession du logement au locateur le 14 février 2026 ou après cette date.

Le 2 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, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

Conformément à l'article 81 de la Loi, la partie de la présente ordonnance qui s'applique à l'expulsion expire le 14 août 2026 si l'ordonnance n'est pas déposée au plus tard à cette date auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location si le paiement est effectué au plus tard le 13 février 2026

Loyer échu jusqu'au 28 février 2026	10 224,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	10 410,00 \$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	8 508,40 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total de la somme due au locateur	8 694,40 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 21 janvier 2026	42,02 \$ (par jour)
**L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que la somme totale due (à l'exclusion des droits de dépôt) atteigne 50 000,00 \$.	