



**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-098943-25

Dans l'affaire du logement: 1, 242 Sandra Crescent
Rockland (Ontario) K4A 1R6

Entre: Sony Moline
Marjorie R. Moline Raymond Locateurs

et

Jessey Pilon Locataire

Sony Moline et Marjorie R. Moline Raymond (les « locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Jessey Pilon (le « locataire ») au motif qu'il n'a pas payé le loyer exigible.

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

Seul Sony Moline (« S. M. »), locateur, a participé à l'audience. Il était autorisé à représenter Marjorie R. Moline Raymond, locatrice.

À 13 h 24, le locataire n'était pas en ligne et il n'avait pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience lui ait été dûment signifié par la Commission, et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve des locateurs.

La Commission détermine ce qui suit :

1. S. M. a déclaré que, le 1^{er} novembre 2025, les locateurs avaient remis à la locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 »)¹, avec comme date de résiliation le 21 novembre 2025) en affichant l'avis sur la porte du logement locatif, comme le montre la photo de la porte d'entrée du logement locatif prise par les locateurs le 1^{er} novembre 2025 (DOC-6852920; pièce 1).

¹ Article 59 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

2. Le paragraphe 191 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») se lit comme suit :

191 (1) Un avis ou un document est valablement donné à une personne autre que la Commission de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- a) en le donnant en main propre à la personne;
 - b) si la personne est le locateur, en le donnant à un de ses employés qui a la responsabilité de l'ensemble d'habitation visé par l'avis ou le document;
 - c) si la personne est le locataire, le sous-locataire ou l'occupant, en le donnant à une personne qui paraît majeure et qui est dans le logement locatif;
 - d) en le laissant dans la boîte aux lettres où la personne reçoit ordinairement son courrier;
 - e) s'il n'y a pas de boîte aux lettres, en le laissant à l'endroit où la personne reçoit ordinairement son courrier;
 - f) en l'expédiant par la poste à la dernière adresse connue où la personne réside ou exerce ses activités commerciales;
 - g) en employant toute autre façon permise par les règles. (soulignement ajouté)
3. En vertu du paragraphe 191 (1) de la Loi et de la règle 3 des Règles de procédure de la Commission, seul un avis d'entrée² peut être affiché sur la porte du logement locatif.
4. Compte tenu des preuves et observations dont je dispose, j'estime que l'avis N4 n'a pas été signifié au locataire conformément à la Loi, puisqu'il a été affiché sur la porte du logement locatif (pièce 1). Il est donc nul³.
5. Les locateurs n'ont pas demandé à modifier leur requête afin de demander uniquement que le locataire paie le loyer exigible, en vertu de l'article 87 (1) de la Loi. Ils ont plutôt continué de demander à la Commission de résilier la location et d'expulser le locataire.
6. Étant donné que j'ai jugé que la signification de l'avis N4 était invalide, la requête des locateurs demandant à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation et d'expulsion du locataire au motif qu'il n'a pas payé le loyer exigible ne peut être examinée.
7. Puisque la résiliation de la location et l'expulsion du locataire constituent le principal dédommagement demandé par les locateurs, leur requête doit être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête des locateurs est rejetée.

Le 3 février 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre de la Commission de la location immobilière

² Article 27 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

³ *George V Apartments Ltd. c. Cobb*, [2002] O.J. No. 5918 (Div. Ct.)

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.