



**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-098086-25

Dans l'affaire du 453, RUE COOPER, APP. 809
logement : OTTAWA (ONTARIO) K2P 0H1

Entre : Logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

Miguel Remesha 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 Miguel Remesha (« locataire ») au motif qu'il n'a pas payé le loyer exigible.

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

Shirley Furlotte, la mandataire du locateur, et le locataire ont assisté à l'audience.

Le locataire a refusé une opportunité de s'entretenir avec l'*avocat de service pour les locataires*.

La Commission détermine ce qui suit :

Arriéré de loyer

1. Le locateur a dûment remis au locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Le locataire n'a pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, le locataire était toujours en possession du logement locatif.
3. Les parties conviennent que le loyer légal était de 693,00 \$ jusqu'au 31 décembre 2025 et qu'il est passé à 698,00 \$ à compter du 1^{er} janvier 2026. Il est exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 22,95 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 698,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Les parties conviennent que le locataire n'a fait aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. L'arriéré de loyer exigible au 31 janvier 2026 s'élève donc à 3 392,00 \$.
7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. Aucune avance de loyer n'a été versée.

Dispense d'expulsion

9. Le locateur a réclamé la résiliation de la location compte tenu du montant de l'arriéré de loyer.
10. Le locateur affirme avoir tenté de négocier avec le locataire une entente de paiement, y compris sur les modalités de versement de l'arriéré, mais le locataire ne s'est pas montré ouvert à discuter avec lui, car il demandait une nouvelle évaluation de son admissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, demande qui a été rejetée, comme le montre une copie de la lettre datée du 22 août 2025 (DOC-7190440; pièce 1).
11. Le locateur a indiqué que le locataire serait admissible à une évaluation de son admissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu à compter du mois d'avril 2026, mais a précisé que tout changement éventuel ne s'appliquerait pas rétroactivement aux montants dus ou exigibles d'ici le 31 mars 2026.
12. Le locateur s'est montré ouvert à reporter l'expulsion au 28 février 2026.
13. Le locataire a déclaré qu'il avait emménagé dans le logement locatif en 2021 et qu'il y habite actuellement seul.
14. Le locataire a ajouté qu'il était étudiant à temps plein et qu'il était actuellement sans emploi.
15. Le locataire a déclaré que ses moyens financiers se limitaient essentiellement à une bourse d'un montant de 4 000 \$, qu'il recevait au début de chaque session de cours. Le locataire compte sur sa bourse pour couvrir les frais exigés par son établissement d'enseignement, qui sont estimés à environ 3 000 \$ par session.
16. Le locataire ne dispose pas d'autres sources de revenus, hormis le fait de demander occasionnellement une aide financière à ses amis ou à sa famille. Ainsi, le locataire obtiendrait à l'occasion des sommes de 10 \$ à 20 \$ qu'il doit ensuite rembourser.
17. Le locataire a indiqué avoir communiqué avec la Ville pour se renseigner sur la possibilité de bénéficier d'une aide financière et avoir été informé qu'il n'était pas admissible à une telle aide.
18. Le locataire n'a pas été en mesure de proposer un plan de remboursement, mais a mentionné qu'il s'engageait à payer au locateur autant qu'il le pourrait d'ici le 28 février 2026.
19. Le locataire n'a pas commencé à chercher un nouveau logement.

Analyse

20. Le locataire n'a pas contesté le montant du loyer mensuel pendant l'audience, mais je commencerai, par souci de clarté, par aborder la question de la compétence de la Commission à l'égard de l'évaluation de l'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.
21. L'article 203 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») se lit comme suit :
- 203** La Commission **ne doit pas** rendre ou réviser de décision au sujet de ce qui suit :
- a) l'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu au sens de l'article 38 de la *Loi de 2011 sur les services de logement ou le loyer* indexé sur le revenu payable en application de cette loi [la *Loi de 2011 sur les services de logement*];
- b) l'admissibilité à une forme prescrite d'aide au logement ou le montant d'une telle aide. [Emphase ajoutée]
22. Le libellé « ne doit pas » employé à l'article 203 de la Loi démontre que le législateur n'avait pas l'intention de donner à la Commission le pouvoir discrétionnaire de déterminer l'admissibilité du locataire à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu; une telle décision ne relève pas de la compétence de la Commission.
23. Par conséquent, je conclus que l'article 203 de la Loi stipule clairement que la Commission n'a pas compétence pour intervenir dans la décision des gestionnaires de services désignés (tels que définis à l'article 2 et au paragraphe 11 (1) de la *Loi de 2011 sur les services de logement*) en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* (« LSL ») en ce qui concerne l'admissibilité d'un locataire à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (« LIR »).
24. La LSL offre aux locataires la possibilité de contester une décision concernant leur admissibilité à l'aide sous forme de LIR autrement que devant la Commission, et bien que je comprenne que le locataire puisse être d'avis qu'il devrait avoir droit à une aide financière plus importante, le processus de la Commission ne peut être utilisé comme moyen de contester indirectement une décision prise en vertu de la LSL.
25. J'estime donc que le montant de l'arriéré de loyer réclamé par le locateur est exact.
26. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, en cherchant notamment à savoir si le locateur avait tenté de négocier une entente de remboursement avec le locataire, en tenant compte de la durée de location et en examinant l'historique de paiement du locataire depuis le dépôt de la requête, et je juge que d'accorder une dispense d'expulsion jusqu'au 28 février 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi ne constituerait pas une injustice.
27. En effet, le locataire n'a versé aucun montant en vue de payer l'arriéré de loyer et le loyer mensuel depuis le dépôt de la demande, et l'arriéré de loyer n'a cessé d'augmenter.

28. Bien que le locataire se soit engagé à payer au locateur autant qu'il le pourrait d'ici le 28 février 2026, il n'a pas été en mesure de s'engager à régulariser sa situation locative. Les dépenses du locataire dépassent déjà ses revenus estimés, et celui-ci n'a proposé aucune méthode concrète ou tangible pour augmenter ses revenus.
29. Puisque le locataire ne semble pas avoir la capacité financière de poursuivre la location par ses propres moyens, je considère, dans les circonstances, que l'incapacité du locataire à payer l'arriéré et le loyer mensuel causerait un préjudice supplémentaire au locateur et, vu le montant croissant de l'arriéré, je juge qu'il ne convient pas d'accorder une dispense d'expulsion au-delà du 28 février 2026.
30. Le report de la date d'expulsion donnera plus de temps au locataire pour obtenir une aide financière pouvant lui permettre de payer l'arriéré de loyer et de poursuivre la location. Dans le cas contraire, il aura plus de temps pour se chercher un nouveau logement.
31. Le préjudice causé au locateur est atténué par le fait que celui-ci s'est montré ouvert à reporter l'expulsion et que le report ne sera pas d'une durée prolongée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et le locataire sera résiliée, à moins que le locataire n'annule l'ordonnance.
2. **Le locataire peut annuler l'ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 4 276,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 28 février 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
3. Le locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi s'il paie, avant l'exécution de l'expulsion par le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif), le montant intégral exigible figurant dans l'ordonnance en plus du loyer devenant exigible après le 28 février 2026. Le locataire ne peut présenter une motion semblable qu'une seule fois pendant la durée de la convention de location.
4. **S'il ne verse pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, le locataire devra libérer le logement locatif au plus tard le 28 février 2026.**
5. S'il n'annule pas l'ordonnance, le locataire devra verser au locateur 3 339,00 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date de l'audience et les droits de présentation de la requête (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
6. Le locataire doit aussi verser au locateur 22,95 \$ par jour à titre d'indemnité pour l'usage du logement du 21 janvier 2026 jusqu'à la date à laquelle il quitte le logement.
7. Si le locataire ne verse pas au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 28 février 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 1^{er} mars 2026.

8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 28 février 2026, le locateur pourra, dès le 1^{er} mars 2026, déposer la présente ordonnance au 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 libre possession du logement locatif au locateur le 1^{er} mars 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 (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.

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 le 1^{er} septembre 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 sur le territoire où le logement locatif est situé.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 28 février 2026

Loyer exigible au 28 février 2026	4 090,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Montant total que le locataire doit payer pour continuer la location	4 276,00 \$

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

Loyer exigible à la date de l'audience	3 153,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Montant total que le locataire doit payer	3 339,00 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 21 janvier 2026	22,95 \$ (par jour)
** L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le montant total dû (hors frais) atteigne 50 000,00 \$.	