



**Ordonnance rendue aux termes du paragraphe 78 (11)
de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Référence : MCDOWELL v KWIZERA, 2026 ONLTB 13668

Date : 2026-02-23

Numéro de dossier : LTB-L-101871-25-SA

Dans l'affaire du logement : 37 SHELLEY DR
SUDBURY ON P3A 2S4

Entre : JAMES MCDOWELL

Locateur

et

LYDIA KWIZERA
AIME-CLAUDE MUNYAKAZI

Locataires

JAMES MCDOWELL (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de LYDIA KWIZERA et AIME-CLAUDE MUNYAKAZI (les « locataires »), ainsi qu'une ordonnance exigeant que les locataires paient le loyer dû au motif que les locataires n'ont pas respecté une condition précisée dans l'ordonnance rendue par la Commission, le 25 novembre 2025, en ce qui concerne la requête n° LTB-L-072494-25.

La requête du locateur a été réglée par l'ordonnance n° LTB-L-101871-25, rendue le 9 décembre 2025. Cette ordonnance a été rendue sans qu'une audience soit tenue.

Les locataires ont présenté une motion en annulation de l'ordonnance n° LTB-L-101871-25.

Cette motion a été entendue par vidéoconférence le 6 février 2026.

La représentante juridique du locateur, Angie Gravelle, la mandataire du locateur, Marie Villeneuve, et les locataires étaient présents à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Les locataires ont reconnu n'avoir pas respecté une condition précisée dans l'ordonnance rendue par la Commission, le 25 novembre 2025, en ce qui concerne la requête n° LTB-L-072494-25.
2. La locataire Lydia Kwizera a témoigné. Elle a expliqué qu'après avoir conclu une entente par consentement avec le locateur, le 13 novembre 2025, elle est tombée malade et n'était plus capable de payer le loyer. Elle a indiqué qu'elle n'a pas informé son conjoint de la

situation de l'arriéré de loyer et de son incapacité à payer le loyer, parce que ce dernier avait eu un problème de santé grave.

3. Elle a déclaré que des enfants mineurs vivaient avec eux dans le logement et que ses parents avaient aussi des problèmes de santé.
4. La locataire a indiqué qu'elle avait payé le loyer de février 2026, mais a reconnu qu'elle n'avait pas effectué d'autre paiement, contrairement à l'ordonnance précédente. Elle a ajouté que si la motion en annulation était accueillie, elle verserait au locateur la somme de 10 000 \$.
5. Dans son contre-interrogatoire, la locataire a déclaré qu'un conseiller juridique lui avait recommandé de ne pas payer de loyer jusqu'à l'audience. Elle a également expliqué que le locateur lui avait dit que si elle versait la somme forfaitaire de 10 000 \$, il ne lui garantissait pas de les laisser vivre dans le logement locatif.
6. Le locataire Aime-Claude Munyakazi a témoigné. Il a déclaré qu'il avait eu un problème de santé grave qui a nécessité qu'il subisse une opération chirurgicale à la fin novembre 2025. Il a confirmé que son épouse les avait protégés en ne leur dévoilant pas l'existence de l'arriéré de loyer ou des paiements manqués.
7. Il a affirmé que son épouse avait toujours payé le loyer et qu'il veillerait à ce que le loyer soit payé à l'avenir.
8. Les locataires ont tous deux proposé un plan de paiement pour qu'ils puissent rester dans le logement locatif et, subsidiairement, que l'expulsion soit reportée.
9. La mandataire du locateur a témoigné. Elle est gérante d'immeuble chez Greater Sudbury Rentals.
10. Elle a indiqué qu'elle s'était entretenue avec les locataires, le 15 décembre 2025, et qu'ils avaient demandé de reporter l'expulsion jusqu'après la période des fêtes.
11. Elle a expliqué qu'elle avait parlé à Aime-Claude Munyakazi, qui souhaitait négocier un nouveau plan de paiement. La mandataire a affirmé que le locateur n'était pas prêt à accepter un nouveau plan de paiement.
12. Elle a précisé que la convention de location en question avait commencé le 1^{er} mars 2025. Les locataires avaient payé en retard les loyers du 1^{er} mars 2025 et du 1^{er} avril 2025. Elle a aussi indiqué qu'avant le paiement du loyer de février 2026, le dernier paiement que le locateur a reçu était un montant de 500 \$ en juin 2025, puis plus rien.
13. Il est difficile d'imaginer qu'un titulaire de permis du Barreau puisse conseiller à quelqu'un de ne pas payer son loyer. À mon avis, cela serait contraire à ses obligations professionnelles et légales. Le paiement du loyer est une obligation contractuelle en contrepartie du droit d'habiter dans le logement locatif. La Cour divisionnaire, au paragraphe 30 de la décision rendue dans l'affaire *Haye v. Siddiqui*, 2024 ONSC 6214, a estimé que le fait de ne pas payer son loyer et de déposer des appels pour « exploiter le système » pour se loger gratuitement peut constituer un abus de procédure.

[TRADUCTION] Un des indicateurs clés qu'un locataire tente d'exploiter le système est le fait qu'il ne paie pas son loyer pendant longtemps, sans explication raisonnable ou sans intention de remédier à la situation : *Wilkinson*, au paragraphe 34; *Oladunjoye v. Jonker*, 2021 ONSC 1199 (Div Ct), au paragraphe 27; *Mubarak v. Toronto Community Housing Corporation*, 2022 ONSC 382 (Div Ct) au paragraphe 25; *Martel v. Purdy*, 2023 ONSC 1806 (Div Ct) au paragraphe 3. Dans une affaire de location, le tribunal peut rejeter un appel pour abus de procédure lorsque l'appel est utilisé comme un stratagème pour retarder l'expulsion : *Singh v Balogun*, 2018 ONSC 7506 (Div Ct) at para 27; *Wilkinson*, au paragraphe 33; *Martel*, au paragraphe 11.

14. Les locataires n'ont offert aucune explication pour les plus de six mois de loyers impayés. Ils ont plutôt proposé un nouveau plan de remboursement qui étalerait les paiements sur 12 mois au lieu des 5 mois auxquels les parties avaient consenti précédemment. Les locataires n'ont pas non plus fait preuve de bonne foi à l'égard du paiement de l'arriéré, n'ayant effectué qu'un seul paiement au titre du loyer de février 2026.
15. À mon avis, les locataires n'ont pas agi de bonne foi à l'égard des versements de l'arriéré et du paiement du loyer.
16. Après avoir examiné les circonstances de l'affaire, je conclus qu'il serait injuste d'annuler l'ordonnance n° LTB-L-101871-25.
17. Étant conscient du fait que les locataires ont des parents qui pourraient être souffrants et des enfants mineurs à la maison, j'estime qu'un bref report de l'exécution de l'expulsion est raisonnable dans les circonstances.
18. Le locateur a également indiqué qu'il serait disposé à accepter un report raisonnable.
19. Le sursis à l'exécution de l'ordonnance n° LTB-L-101871-25 est levé le 23 mars 2026. Cela représente un report de l'expulsion de 30 jours pour donner aux locataires plus de temps pour trouver un autre logement.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La motion en annulation de l'ordonnance n° LTB-L-101871-25, rendue le 9 décembre 2025, est rejetée.
2. Le sursis à l'exécution de l'ordonnance n° LTB-L-101871-25 est levé le 23 mars 2026.

23 février 2026
Date de l'ordonnance

Robert Patchett
Vice-président, 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.