



Ordonnance rendue en vertu de l'article 98 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Numéro de dossier : LTB-T-049467-25

Dans l'affaire du 404, Avenue Daly, App. 201
logement : Ottawa (Ontario) K1N 6H2

Entre : Christian Shamamba Locataire

et

9711066 Canada Corp. Locatrice

Christian Shamamba (le « locataire ») a demandé par requête une ordonnance déterminant que *9711066 Canada Corp.* (la « locatrice ») a refusé, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la cession ou à la sous-location du logement locatif à un cessionnaire ou sous-locataire éventuel (la « requête A2 »).

La requête A2 a été entendue par vidéoconférence le 11 février 2026.

Seuls Chris Boudreau et Lorrie McCullough, respectivement le mandataire et la représentante juridique de la locatrice, ont assisté à l'audience.

À 13 h 25, le locataire n'était ni présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») lui ait dûment signifié l'avis d'audience. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figure au dossier.

La Commission détermine ce qui suit:

La requête A2

1. Puisque le locataire n'a pas assisté à l'audience pour plaider sa requête A2, je conclus que celle-ci a été abandonnée.

Les dépens à supporter par le locataire

2. La locatrice a demandé que les dépens soient adjugés contre le locataire en raison de son absence à l'audience du 11 février 2016. Elle a soutenu que la requête A2 était redondante au vu des mesures de redressement demandées par le locataire. En effet, la location dont les parties avaient convenu avait déjà été jugée résiliée le 31 mai 2025, comme l'atteste une copie de l'ordonnance LTB-L-038844-25 rendue le 5 août 2025.

3. La locatrice fait valoir que l'absence du locataire à l'audience, en plus de la nature de sa requête A2, lui a occasionné injustement des frais de justice de 418,10 \$.
4. La règle 23.2 des *Règles de procédure* de la Commission est ainsi rédigée :

Le membre peut ordonner à une partie de payer à une partie ses frais suivants :

- a. frais de représentation et de préparation;*
- b. autres débours.*

Si la CLI ordonne à une partie de payer les frais de représentation ou de préparation d'une autre partie, ces frais ne doivent pas dépasser 100 \$ l'heure pour les services d'un représentant juridique rémunéré jusqu'à concurrence de 700 \$.

5. La règle 23.3 des *Règles de procédure* de la Commission est ainsi libellée :

La CLI peut ordonner à une partie dont la conduite déraisonnable cause des dépenses ou des délais excessifs de payer des dépens à une autre partie.

6. Malgré son caractère non contraignant, la *Ligne directrice* 3 de la Commission prévoit que les dépens ne sont généralement adjugés à la partie ayant gain de cause que dans les cas de conduite déraisonnable. La conduite d'une partie est jugée déraisonnable si elle entraîne des coûts ou des délais indus, comme dans les cas suivants (liste non exhaustive) :

- Présenter une requête ou une motion frivole ou vexatoire;
- Entreprendre une requête ou toute autre procédure en faisant preuve de mauvaise foi;
- Faire des démarches inutiles durant l'instance.

7. Je note que le locataire a déposé la requête A2 le 6 juin 2025, soit avant que la requête présentée par la locatrice (LTB-L-038844-25) ne soit entendue le 30 juillet 2025, et donc avant que l'ordonnance qui en découle ne soit rendue le 5 août 2025.
8. Ainsi, je conclus que le locataire n'a pas présenté sa requête A2 de mauvaise foi. De fait, au moment du dépôt de la requête A2, aucune conclusion n'avait été tirée quant à la résiliation de la location.
9. À titre subsidiaire, comme la locatrice l'a justement souligné pendant l'audience, la seule mesure de redressement sollicitée par le locataire dans sa requête A2 était la résiliation de la location le 30 mai 2025. Par conséquent, je juge déraisonnable que la locatrice ait dû procéder à une préparation aussi exhaustive en vue de l'audience du 11 février 2026 au point d'engager des frais de 418,10 \$, surtout compte tenu des conclusions déjà tirées dans l'ordonnance LTB-L-038844-25 rendue le 5 août 2025.
10. Bien que les dépens liés au temps que le représentant juridique d'une partie passe à l'audience puissent être adjugés, je tiens à remarquer que l'affaire a été instruite assez rapidement, et que la locatrice et sa représentante juridique ont passé moins d'une demi-heure à l'audience du 11 février 2026.

11. L'adjudication des dépens ne doit pas dissuader les parties d'exercer les droits que leur confère la loi.

12. De ce fait, la demande d'adjudication des dépens de la locatrice est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête A2 du locataire est rejetée.

Le 23 février 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions au sujet de la présente ordonnance, veuillez composer le 416-645-8080 ou, sans frais, le 1-888-332-3234.