



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

Référence : Unity Non Profit Housing Corp c. KADIMA, 2026 ONLTB 18068

Date : 2026-03-06

Numéro de dossier : LTB-L-081926-25

Dans l'affaire du logement : 55, RUE HILDA, APP 905
OTTAWA (ONTARIO) K1Y 4W1

Entre : Unity Non Profit Housing Corp Locateur

Et

META KADIMA Locataire

Unity Non Profit Housing Corp (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation et d'expulsion visant META KADIMA (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 24 février 2026.

Seul le représentant juridique du locateur, Marc-Roger Gagné, était présent à l'audience.

À 9 h 47, la locataire n'était toujours pas présente ni représentée à l'audience, bien que la Commission lui ait dûment signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve du locateur y ont été présentés.

Constatations :

1. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») que le locateur a signifié à la locataire était valide. La locataire n'a pas annulé l'avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. Le jour de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal s'élève à 1 238,00 \$. Il est exigible le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 40,70 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 238,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.

5. La locataire a payé 85,00 \$ au locateur depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible jusqu'au 28 février 2026 totalise 13 703,00 \$.
7. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
8. Il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.

Dispense d'expulsion

9. Le locateur a demandé une ordonnance standard de 11 jours prévoyant la résiliation de la location et l'expulsion de la locataire à moins qu'elle annule l'ordonnance. Il a indiqué avoir tenté plusieurs fois de communiquer avec la locataire jusqu'en janvier 2026 pour négocier un plan de paiement, mais elle n'a pas répondu.
10. Puisque la locataire était absente à l'audience, les éléments de preuve qui m'ont été présentés, sur lesquels je dois me fonder pour refuser ou retarder l'expulsion, sont limités. Le locateur n'avait connaissance d'aucune circonstance atténuante dont je devais tenir compte. La locataire n'a aucunement tenté de bonne foi de payer son arriéré au cours de la dernière année; le dernier paiement de janvier 2025 était de seulement 85 \$. Par conséquent, après avoir tenu compte des éléments de preuve qui m'ont été présentés et qui établissent les circonstances, conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), je juge qu'il serait injuste d'accorder une dispense d'expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location liant le locateur et la locataire est résiliée, sauf si la locataire annule la présente ordonnance.
2. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 15 127,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 17 mars 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle a payé la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 17 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. La locataire peut présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si la locataire ne paie pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 17 mars 2026.**
5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 13 627,80 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

6. La locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 40,70 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 25 février 2026 jusqu'à la date où elle le quittera.
7. Si la locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 17 mars 2026, elle commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 18 mars 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 17 mars 2026, le locateur peut, à compter du 18 mars 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
9. Sur réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la libre possession du logement au locateur à compter du 18 mars 2026.

06 mars 2026
Date de l'ordonnance

Vanessa Davies
Membre, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez 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 concernant l'expulsion expire le 29 septembre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où se trouve le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est effectué au plus tard le 28 mars 2026

Loyer exigible jusqu'au 31 mars 2026	15 026,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 85,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	15 127,00 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	13 526,80 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 85,00 \$
Total dû au locateur	13 627,80 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 25 février 2026	40,70 \$ (par jour)
** L'indemnité quotidienne continue à s'accumuler jusqu'à ce que le total exigible (à l'exclusion des dépens) atteigne 50 000,00 \$.	