



Ordonnance rendue aux termes de l'article 69 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Référence : Société de logement communautaire d'Ottawa c. Ouedraogo, 2026 ONLTB 18380

Date : 2026-03-13

Dossier n° : LTB-L-008203-26

Dans l'affaire du logement : 2, 113, RUE RITCHIE
OTTAWA ON K2B 6E8

Entre : Société de logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

Fatimata Ouedraogo Locataires
Saïdo Ouedraogo

La Société de 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 Fatimata Ouedraogo et de Saïdo Ouedraogo (« locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer échu.

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

Seule la représentante du locateur, Shirley Furlotte, a assisté à l'audience.

À 13 h 49, les locataires n'étaient pas présents ni représentés à l'audience même si l'avis d'audience leur avait été dûment signifié par la Commission. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier. L'audience a donc porté uniquement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

Requête modifiée pour ajouter Saïdo Ouedraogo à titre de locataire

1. Le locateur a modifié sa requête pour y ajouter le conjoint de la locataire, qui était originellement inclus dans le bail, mais avait quitté le logement il y a un an avant d'y revenir ensuite.

Requête L1

2. Le locateur a signifié aux locataires un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. Les locataires n'ont pas annulé l'avis N4 en payant le montant de l'arriéré de loyer au plus tard à la date de résiliation qui y était fixée ou avant la date de dépôt de la requête.
3. À la date de l'audience, les locataires avaient toujours la possession du logement locatif.
4. Le loyer légal est de 958 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
5. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 31,50 \$, soit : 958 \$ x 12, divisé par 365 jours.
6. Les locataires n'ont fait aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
7. Au 28 février 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 3 812 \$.
8. Le locateur a payé 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
9. Aucune avance de loyer n'a été versée.

Rejet ou report de l'expulsion

10. La représentante du locateur demande que la Commission rende une ordonnance prévoyant le délai d'expulsion normal de 11 jours pour la résiliation de la location et l'expulsion des locataires à moins qu'ils n'annulent l'ordonnance. Elle s'est entretenue avec les locataires le 23 décembre 2025 et le 18 février 2026 pour négocier un plan de remboursement.
11. Comme les locataires n'étaient pas présents à l'audience, je ne dispose que de peu d'éléments de preuve sur lesquels me fonder pour décider de reporter ou de rejeter l'expulsion. Le locateur n'était au courant d'aucune circonstance atténuante dont je devrais tenir compte. Je note que les locataires n'ont effectué aucun paiement de bonne foi pour l'arriéré depuis le dépôt de la requête. En conséquence, après avoir examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi), et pris en compte le fait que le locateur a tenté à deux reprises de négocier un plan de remboursement, je conclus que le rejet de l'expulsion constituerait une injustice aux termes du paragraphe 83 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre le locateur et les locataires est résiliée à moins que les locataires annulent la présente ordonnance.
2. **Les locataires peuvent annuler la présente ordonnance et continuer la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 4 956 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 24 mars 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.

3. Les locataires peuvent également présenter à la Commission, aux termes du paragraphe 74 (11) de la Loi, une motion en annulation de la présente ordonnance s'ils ont payé la totalité de la somme due ordonnée plus le loyer devenu exigible après le 24 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'ordonnance d'expulsion. Les locataires ont le droit de présenter cette motion une fois seulement pendant la location.
4. **Si les locataires ne paient pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, ils doivent quitter le logement locatif au plus tard le 24 mars 2026.**
5. Si les locataires n'annulent pas l'ordonnance, ils doivent payer au locateur 3 796 \$. Cette somme inclut l'arriéré de loyer jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
6. Les locataires doivent également payer au locateur une indemnité de 31,50 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 25 février 2026 jusqu'à la date où il quitte le logement.
7. Si les locataires ne paient pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 24 mars 2026, ils commenceront à devoir des intérêts à partir du 25 mars 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
8. Si les locataires ne quittent pas le logement au plus tard le 24 mars 2026, le locateur pourra à compter du 25 mars 2026 déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) de façon à 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 au locateur le 25 mars 2026 ou après cette date.

13 mars 2026
Date de l'ordonnance

Vanessa Davies
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer 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 qui s'applique à l'expulsion expire le 25 septembre 2026 si l'ordonnance n'est pas déposée au plus tard à cette date auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location si le paiement est effectué au plus tard le 24 mars 2026

Loyer échu jusqu'au 31 mars 2026	4 770,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que les locataires doivent payer pour continuer la location	4 956,00 \$

B. Montant que les locataires doivent payer si la location est résiliée

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	3 610,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total de la somme due au locateur	3 796,00 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 25 février 2026	31,50 \$ (par jour)
**L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que la somme totale due (à l'exclusion des droits de dépôt) atteigne 50 000,00 \$.	