



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

**Référence :** Bergeron c. Fournier, 2026 ONLTB 18268

**Date :** 2026-03-11

**Numéro de dossier :** LTB-L-108926-25

**Dans l'affaire du logement :** 698, rue ST-ANNE  
CASSELMAN (ONTARIO) K0A 1M0

**Entre :** Joel Bergeron locateurs  
Myriam Brunette

**et**

Sara Fournier locataires  
Jonathan Hince

Joel Bergeron et Myriam Brunette (les « locateurs ») ont sollicité une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Sara Fournier et Jonathan Hince (les « locataires »), car ces derniers n'ont pas payé le loyer qu'ils devaient.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 25 février 2026.

La représentante des locateurs, Vanessa Allard-Beauchamps, les locateurs, et les locataires, ont assisté à l'audience.

### **La Commission détermine ce qui suit :**

1. Les locateurs ont signifié aux locataires un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer en bonne et due forme (avis N4). Les locataires n'ont pas, afin d'annuler l'avis, payé le montant de l'arriéré de loyer dû, au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date d'audience, les locataires étaient encore en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 1 600 \$, dû le premier jour de chaque mois.
4. En fonction du loyer mensuel, le loyer quotidien, ou indemnité quotidienne, est de 52,60 \$. Ce montant est calculé comme suit : 1 600 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Les locataires n'ont effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. L'arriéré de loyer dû au 28 février 2026 s'élève à 15 145 \$.
7. Les locateurs ont engagé des frais de 186 \$ pour le dépôt de la requête et ont droit au remboursement de ces frais.
8. Il n'y a pas d'avance de loyer du dernier mois.
9. Le différend entre les parties concerne le montant de l'arriéré de loyer dû. Les locateurs indiquent que l'arriéré de loyer, jusqu'au 28 février 2026, s'élève à 15 145 \$ plus les frais de dépôt de la requête. Les locataires ne sont pas d'accord.
10. Dans toute requête présentée à la Commission, le fardeau de la preuve incombe à la partie demanderesse. En l'espèce, les locateurs sont dans l'impossibilité de prouver un fait à la négative, à savoir qu'ils n'ont pas reçu le paiement des locataires. Il incombe donc aux locataires de démontrer qu'il est plus probable qu'improbable qu'ils aient effectivement effectué les paiements de loyer.
11. Les locataires n'ont pas été en mesure de fournir un montant exact de l'arriéré de loyer qu'ils estimaient devoir. À un moment donné, ils ont indiqué que celui-ci s'élevait à environ neuf ou dix mille dollars, puis, à un autre moment, ils ont affirmé qu'il représentait au moins la moitié du montant réclamé par les locateurs. Les locataires ont mentionné certains paiements qu'ils affirment avoir effectués. Toutefois, ces paiements figuraient déjà au registre des paiements tenu par les locateurs. Les locataires n'ont pas été en mesure de préciser d'autres dates ni d'autres montants de paiements effectués. Ils n'ont pas non plus fourni de preuve de paiements effectués ni de preuve de retraits en espèces figurant sur leurs relevés bancaires.
12. Dans l'ensemble, j'arrive à la conclusion que les locataires n'ont pas établi qu'ils ne devaient pas l'arriéré réclamé dans la requête. Par conséquent, l'arriéré de loyer dû au 28 février 2026 s'élève à 15 145 \$, plus les frais de dépôt de la requête.

*Mesures d'allègement pour les cas d'expulsion*

13. Les locateurs sollicitent une ordonnance type d'expulsion à 11 jours de préavis. Les locateurs ont déclaré qu'un plan de remboursement avait été convenu en novembre 2025, mais que les locataires ne l'avaient pas respecté. Les locataires n'ont effectué aucun paiement de loyer aux locateurs depuis le dépôt de la requête. Pour ces raisons, les locateurs s'opposent également à tout plan de remboursement. Les locateurs ont subi des pertes financières parce qu'ils ont dû retirer de l'argent de leur compte d'épargne pour couvrir les dépenses connexes au logement locatif.
14. Les locataires ont déclaré qu'ils ne payaient pas leur loyer en raison de l'échec de l'entreprise qu'ils avaient démarrée. Ils ont indiqué occuper un emploi depuis novembre 2025 et ont exprimé le souhait de demeurer dans le logement. Toutefois, au vu des dépenses et des revenus des locataires, ils ne semblent pas en mesure d'acquitter le loyer courant tout en respectant un plan de remboursement de l'arriéré. Même si un plan de cet ordre était envisagé, les locataires se sont d'ores et déjà montrés incapables de s'y conformer. Les locataires ont également indiqué avoir deux enfants à la maison et que, s'ils devaient être expulsés, ils auraient besoin d'un délai de 30 à 60 jours pour quitter les lieux.

15. Selon leur témoignage, les locataires occupent un emploi à temps plein depuis novembre 2025. Malgré cela, ils n'ont versé aucun loyer aux locateurs. L'arriéré de loyer est élevé et continue d'augmenter. Dans ces circonstances, le maintien de la location causerait un préjudice excessif aux locateurs. J'ordonnerai donc l'expulsion. Toutefois, l'exécution de l'ordonnance est reportée au 31 mars 2026, ce qui laisse un délai supplémentaire aux locataires pour se reloger.
16. J'ai examiné l'ensemble des circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), et je conclus qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion jusqu'au 31 mars 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.

**La Commission ordonne ce qui suit :**

1. La location entre les locateurs et les locataires est résiliée à moins que les locataires n'annulent la présente ordonnance.
2. **Les locataires peuvent annuler la présente ordonnance et poursuivre la location en payant aux locateurs ou, en fiducie, à la Commission :**
  - 16 931 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 31 mars 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
3. Les locataires peuvent également déposer une motion auprès de la Commission afin d'annuler la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, s'ils paient la totalité du montant dû selon l'ordonnance, ainsi que tout loyer supplémentaire exigible après le 31 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. Les locataires ne peuvent présenter ce type de requête qu'une seule fois pendant la durée de la location.
4. **Si les locataires ne paient pas le montant requis pour annuler la présente ordonnance, ils doivent quitter le logement locatif au plus tard le 31 mars 2026.**
5. Si les locataires n'annulent pas l'ordonnance, ils doivent payer aux locateurs un montant de 15 046 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, ainsi que les frais de dépôt de la requête. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
6. Les locataires doivent aussi payer aux locateurs une indemnité de 52,60 \$ par jour pour l'utilisation du logement à partir du 26 février 2026, jusqu'à la date à laquelle les locataires quittent le logement.
7. Si les locataires ne paient pas aux locateurs l'intégralité du montant dû au plus tard le 31 mars 2026, des intérêts commenceront à courir sur ce montant. Il s'agira d'intérêts simples calculés à partir du 1<sup>er</sup> avril 2026 au taux annuel de 4 % sur le solde impayé.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 31 mars 2026, les locateurs pourront, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de faire exécuter l'expulsion.
9. Dès réception de l'ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) est chargé de remettre le logement vacant aux locateurs à partir du 1<sup>er</sup> avril 2026.

**Le 11 mars 2026**

**Date de l'ordonnance**

---

Paula West Oreskovich

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.

Conformément à l'article 81 de la Loi, la partie de la présente ordonnance qui porte sur l'expulsion expire le 1er octobre 2026 si l'ordonnance n'a pas été 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**  
**RÉSUMÉ DES CALCULS**

**A. Montant que les locataires doivent payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et ainsi poursuivre la location si le paiement est fait au plus tard le 31 mars 2026**

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Loyer dû au 31 mars 2026                                                          | 16 745 \$        |
| Frais de dépôt de la requête                                                      | 186 \$           |
| <b>Montant total que les locataires doivent payer pour poursuivre la location</b> | <b>16 931 \$</b> |

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

|                                                                                                                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Loyer dû à la date d'audience                                                                                            | 14 860 \$              |
| Frais de dépôt de la requête                                                                                             | 186 \$                 |
| <b>Montant total dû aux locateurs</b>                                                                                    | <b>15 046 \$</b>       |
| Plus l'indemnité quotidienne due pour chaque jour d'occupation à partir du 26 février 2026                               | 52,60 \$<br>(par jour) |
| **L'indemnisation quotidienne continue de se cumuler jusqu'à ce que le montant total dû (hors frais) atteigne 50 000 \$. |                        |