



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

Référence : *Makieh c. Mwepu*, 2026 ONLTB 10210

Date : 2026-03-17

Numéro de dossier : LTB-L-093693-25

Dans l'affaire du logement : 17 KNOLLSBROOK DRIVE
NEPEAN (ONTARIO) K2J 1K7

Entre : Noura Makieh
Lyndon Webster Locateurs

et

Jonathan Bondo Mwepu Locataires
John Wa Bondo Museka Ngoy
Pulcherie Ngoie Mwepu
Debby Bondo Banza
Jucal Bondo Kazadi
Keren Bondo Mwepu
Johnny Wa Bondo Ngoy

Noura Makieh et Lyndon Webster (les « locateurs ») ont demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Jonathan Bondo Mwepu, John Wa Bondo Museka Ngoy, Pulcherie Ngoie Mwepu, Debby Bondo Banza, Jucal Bondo Kazadi, Keren Bondo Mwepu, Johnny Wa Bondo Ngoy (les « locataires ») et Jenomi Wa Bondo Kabila parce qu'ils ont continuellement payé leur loyer en retard.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 27 janvier 2026.

La locatrice Noura Makieh était présente au nom des locateurs. John Wa Bondo Museka Ngoy et sa femme, Pulcherie Ngoie Mwepu, Jonathan Bondo Mwepu et Jucal Bondo Kazadi étaient présents au nom des locataires. Le locataire a parlé avec l'avocat de service avant le début de l'audience.

John Wa Bondo Museka Ngoy a parlé au nom de tous les locataires; toute mention du locataire au singulier dans la présente ordonnance renvoie à lui.

La Commission détermine ce qui suit:

1. Pour les motifs énoncés ci-dessous, j'ai conclu que les locataires ont continuellement payé leur loyer en retard; toutefois, j'ai exercé mon pouvoir discrétionnaire en vertu de l'article 83 de la Loi et accordé une dispense d'expulsion. Par conséquent, aucune ordonnance de résiliation n'est rendue et la requête des locataires est rejetée.
2. La requête a été modifiée par suppression du nom de Jenomi Wa Bondo Kabila, car il s'agit d'une personne mineure.
3. Les locataires ont la possession du logement locatif.

Paiement tardif continu du loyer

4. Le 5 novembre 2025, les locataires ont remis au locataire un avis de résiliation N8. Cet avis allègue que le loyer n'a pas été payé à temps pour les cinq mois consécutifs de juillet à novembre 2025.
5. Le loyer est exigible le premier jour de chaque mois.
6. Le locataire n'a pas nié que le loyer n'a pas été payé à temps pour les cinq mois consécutifs de juillet à novembre 2025 et je constate ce fait.
7. Les locataires ont admis avoir aussi payé le loyer en retard pour décembre 2025 et janvier 2026, après avoir reçu l'avis N8.
8. Par conséquent, je juge que les locataires ont continuellement omis de payer le loyer à la date d'échéance.

Dispense d'expulsion

9. Les locataires ont demandé une ordonnance de résiliation et d'expulsion; la locatrice était disposée à reporter la date de l'expulsion à la fin de juillet 2026. Elle n'était pas ouverte à l'égard d'une ordonnance conditionnelle de paiement à temps. Les locataires ont demandé une ordonnance accordant une dispense d'expulsion.
10. Les locataires en sont à leur première location; la locatrice a témoigné que cela a été stressant tant financièrement qu'affectivement. Elle a ajouté qu'elle et son mari travaillent tous deux à temps plein et qu'il est chronophage et difficile de communiquer avec le Programme de supplément au loyer (PSL) et avec le programme Ontario au travail (OT) tout en élevant de jeunes enfants, dont un a une invalidité.
11. Les locataires sont bénéficiaires du Programme de supplément au loyer administré par la cité d'Ottawa.
12. En outre, le travail du locataire consiste en des contrats à court terme d'enseignant remplaçant à Gatineau. Sa femme n'a pas d'emploi. Deux de ses enfants adultes reçoivent

de l'aide du programme OT. La plupart de ses autres enfants sont à l'école secondaire ou étudient à l'université. Au total, 10 membres de sa famille habitent le logement locatif, y compris une femme enceinte de huit mois. Le locataire a témoigné qu'il serait difficile de trouver un nouveau logement et qu'il aurait besoin de trois ou quatre mois si la résiliation était accordée.

13. Au moment de la signature du bail, des arrangements ont été pris pour que les prestations du PSL soient versées directement aux locataires. Le locataire a aussi payé 668,00 \$ par mois. Les paiements de 688,00 \$ du programme OT ont été versés directement aux locataires de mai à juillet 2025.
14. De septembre 2024 à juin 2025, le loyer a été payé à temps, selon les antécédents de paiement du loyer des locataires [pièce 1 - EVID 6743715].
15. En juillet 2025, le dossier des locataires auprès du PSL a fait l'objet d'un examen annuel. Les examens annuels sont lancés à l'avance pour que la documentation nécessaire soit réunie. L'examen a duré un mois parce qu'il manquait des documents dans le dossier des locataires. Le locataire a témoigné qu'il venait d'adhérer à ce programme et croyait avoir fourni tous les documents nécessaires.
16. Après la fin de l'examen, l'aide accordée aux locataires est passée de 2 532,00 \$ à 373,00 \$. Les locataires ont fait réviser la décision et le PSL a rétabli leurs prestations en novembre 2025.
17. De plus, du 25 septembre au 11 octobre 2025, la grève chez Postes Canada a nui à la réception en temps opportun des chèques du programme OT.
18. Le locataire a également témoigné qu'on ne l'informe pas toujours lorsque les chèques sont prêts. La locatrice a précisé qu'elle pouvait passer prendre les chèques du programme OT directement.
19. J'estime que les locataires se sont efforcés de bonne foi de continuer à payer leur loyer malgré la diminution soudaine de leur revenu, même si ces paiements n'ont pas toujours été effectués à temps ou intégralement. Le jour de l'audience, aucun loyer n'était impayé et le locataire a indiqué que lui et sa famille avaient déjà payé une partie du loyer de février et avaient l'intention de payer le loyer intégralement et à temps à l'avenir.
20. Étant donné les circonstances mentionnées ci-dessus, je conclus qu'une partie des raisons expliquant le paiement tardif du loyer échappaient au contrôle des locataires. Néanmoins, les locataires ont la responsabilité de payer leur loyer intégralement et à temps, et il leur revient d'assurer le suivi auprès des divers organismes qui aident la famille.
21. Compte tenu des circonstances énoncées ci-dessus, je juge qu'il convient d'accorder aux locataires la possibilité de préserver la location et de leur ordonner de payer leur loyer à temps pendant un an.

22. Conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), j'ai examiné toutes les circonstances présentées et je juge qu'il ne serait pas injuste d'accorder une dispense d'expulsion, sous réserve des conditions énoncées dans la présente ordonnance, en vertu de l'alinéa 83 (1) a) et du paragraphe 204 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location conclue par les locateurs et les locataires est maintenue si les locataires respectent les conditions énoncées ci-dessous.
2. Du 1^{er} avril 2026 au 1^{er} mars 2027, les locataires doivent payer le loyer intégralement et à temps aux locateurs.
3. Si les locataires omettent de respecter les conditions énoncées au paragraphe 2 de la présente ordonnance, les locateurs peuvent demander, en vertu de l'article 78 de la Loi, une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant les locataires. Les locateurs doivent présenter la requête dans les 30 jours d'une violation d'une condition. Une telle requête est présentée à la Commission sans avis aux locataires.

17 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.