



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

Référence : CADET v MANGO, 2026 ONLTB 18140

Date : 2026-03-16

Numéro de dossier : LTB-L-107138-25

Dans l'affaire du logement : 13, AVENUE GUTCHER
SUDBURY ON P3C 3H5

Entre : MARIE CADET
CHRISTINA CADET

Locatrices

et

JEFFERSON BOSASELE MANGO

Locataire

MARIE CADET et CHRISTINA CADET (collectivement la « locatrice ») ont demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de JEFFERSON BOSASELE MANGO (le « locataire ») au motif que le locataire n'a pas payé le loyer qu'il doit.

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

Seule la locatrice Christina Cadet était présente à l'audience.

À 10 h 26, le locataire n'était ni présent ni représenté à l'audience bien qu'il ait correctement reçu l'avis d'audience de la CLI. La CLI n'a pas reçu de demande d'ajournement de l'audience. En conséquence, l'audience s'est déroulée en fonction des preuves de la locatrice seulement.

La Commission détermine ce qui suit :

1. La locatrice a signifié au locataire un formulaire valide d'Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (l'« avis N4 »). Le locataire n'a pas fait annuler l'avis en versant l'arriéré de loyer dû avant la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, le locataire était encore en possession du logement locatif.
3. Le loyer mensuel est de 750 \$. Il est dû le premier du mois.
4. Selon le loyer mensuel, l'indemnité journalière ou le loyer journalier est de 24,66 \$. Ce montant est calculé comme suit : 750 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Le locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. L'arriéré de loyer à payer au 28 février 2026 s'élève à 4 500 \$.
7. La locatrice a dû payer 186 \$ au titre des frais de dépôt de la requête et elle a droit au remboursement de ce montant.
8. La locatrice a reçu une avance de loyer de 550 \$ du locataire et elle détient encore ce montant. L'avance de loyer ne peut être utilisée que pour la dernière période de location en cas de résiliation de la location.
9. La locatrice doit au locataire les intérêts accumulés sur l'avance de loyer, d'un montant de 10,35 \$, pour la période allant du 4 avril 2025 au 24 février 2026.

Allègement de la mesure d'expulsion

10. La locatrice a demandé une ordonnance standard, de 11 jours, pour faire résilier la location et expulser le locataire, à moins que le locataire ne fasse annuler l'ordonnance. Elle a tenté à plusieurs reprises de discuter d'un plan de paiement avec le locataire, mais celui-ci s'est montré agressif et peu coopératif. Elle s'inquiète pour sa sécurité et celle de ses enfants, car le locataire vit dans son sous-sol.
11. Comme le locataire n'était pas présent à l'audience, je dispose de peu de renseignements pour décider si je devrais reporter ou refuser l'expulsion. Je note qu'il n'a effectué aucun paiement de bonne foi au titre de l'arriéré et que l'agressivité qu'il a démontrée envers la locatrice ne joue pas en sa faveur. Par conséquent, après avoir examiné toutes les circonstances, je juge qu'il serait injuste d'accorder un allègement à la mesure d'expulsion conformément au paragraphe 83 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre la locatrice et le locataire est résiliée à moins que le locataire ne fasse annuler la présente ordonnance.
2. **Le locataire peut faire annuler cette ordonnance et poursuivre la location en versant à la locatrice ou en consignait à la CLI en fiducie :**
 - 5 436 \$ si le paiement est effectué le 27 mars 2026 ou avant cette date. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant à payer.
3. Le locataire peut aussi présenter à la CLI une motion en annulation de cette ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, si le locataire a payé l'intégralité du montant fixé dans l'ordonnance plus tout loyer supplémentaire qui serait devenu exigible après le 27 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. Le locataire ne peut présenter cette motion qu'une seule fois pendant la location.
4. **Si le locataire ne verse pas le montant requis pour faire annuler l'ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 27 mars 2026.**
5. Si le locataire ne fait pas annuler l'ordonnance, il devra verser à la locatrice la somme de 3 967,49 \$. Cette somme comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience

et les frais de dépôt de la requête. L'avance de loyer et l'intérêt accumulé sur l'avance de loyer doivent être déduits du montant que doit le locataire. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.

6. Le locataire doit aussi verser à la locatrice une indemnité journalière de 24,66 \$ pour l'usage du logement, à compter du 25 février 2026 et jusqu'à la date à laquelle le locataire quitte le logement.
7. Si le locataire ne verse pas au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 27 mars 2026, des intérêts lui seront imputés. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 28 mars 2026, au taux annuel de 4 %.
8. Si le logement n'est pas libéré d'ici le 27 mars 2026, à compter du 28 mars 2026, la locatrice pourra déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de 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 possession du logement locatif à la locatrice le 28 mars 2026 ou après cette date.

16 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, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

Aux termes de l'article 81 de la Loi, la partie de l'ordonnance qui s'applique à l'expulsion cessera d'être en vigueur le 28 septembre 2026, si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où le logement locatif est situé.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit payer pour faire annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le montant est versé le 27 mars 2026 ou avant cette date

Loyer dû jusqu'au 31 mars 2026	5 250,00 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que le locataire doit payer pour poursuivre la location	5 436,00

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

Loyer dû jusqu'à la date de l'audience	4 341,84 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer pour le dernier mois	- 550,00 \$
Moins l'intérêt dû sur l'avance de loyer pour le dernier mois	- 10,35 \$
Total que le locataire doit payer à la locatrice	3 967,49 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 25 février 2026	24,66 \$ (par jour)
** L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le total dû (sans compter les dépens) atteigne 50 000 \$.	