



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

Référence : Multifaith Housing Initiative c. Dirieh, 2026 ONLTB 18094

Date : 2026-03-17

Dossier n° : LTB-L-088283-25

Dans l'affaire du logement : 4248, PLACE CARVER
Ottawa ON K1J 1B5

Entre : Multifaith Housing Initiative Locateur

et

Saada Dirieh Locataire

Multifaith Housing Initiative (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Saada Dirieh (« locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer échu.

Le locateur a également demandé le paiement de frais liés à des chèques sans provision.

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

La représentante du locateur, Sarah Lorenz, a assisté à l'audience.

À 9 h 15, la locataire n'était pas présente, mais sa fille, Raho Abdourahman, a assisté à l'audience pour demander un ajournement.

La Commission détermine ce qui suit :

Rejet de la demande d'ajournement faite par la locataire

1. La fille de la locataire a indiqué que sa mère était malade, au lit, avec des symptômes non spécifiques, notamment de la fièvre et de la faiblesse, et demandait un ajournement.
2. La règle 21.8 des Règles de procédure de la Commission prévoit qu'un arbitre peut ajourner l'audience lorsque l'ajournement est nécessaire pour permettre la tenue d'une audience adéquate. La décision de l'arbitre est discrétionnaire.
3. Les facteurs suivants peuvent notamment être pris en compte : motif de l'ajournement, questions en litige dans la requête, tout préjudice pouvant résulter de l'ajournement, historique de l'instance, obligation de la Commission d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes

les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire.

4. La fille de la locataire a affirmé que sa mère était tombée malade au cours du week-end. Toutefois, rien n'indiquait que le locateur avait été informé de l'état de la locataire avant l'audience. En outre, la fille de la locataire n'a fourni aucun document étayant les symptômes qu'éprouvait sa mère.
5. Une audience sur cette affaire avait déjà été tenue par la Commission et ajournée le 12 janvier 2026 afin de répondre à la demande de la locataire visant la tenue d'une audience en français. Rien dans le dossier ne montre que la locataire avait indiqué avant cette date qu'une audience en français était requise.
6. Comme la locataire a déjà quitté le logement locatif, la question en litige est celle du montant de loyer impayé. La fille de la locataire n'a pas précisé les éléments de preuve ou questions que sa mère entendait éventuellement soulever pour contester les sommes réclamées. En outre, rien n'indique que la locataire a signifié au locateur des éléments de preuve contestant le loyer légal ou les paiements effectués ou un avis indiquant qu'elle voulait soulever des questions aux termes de l'article 82 de la Loi.
7. La locataire a été informée de la requête du locateur lorsqu'elle a été déposée le 20 octobre 2025. La locataire a en outre pris des dispositions pour que sa fille assiste à l'audience, mais sa fille a affirmé qu'elle n'était pas au courant des détails de la requête.
8. Étant donné que la locataire a pris des dispositions pour que sa fille assiste à l'audience, je conclus qu'elle aurait pu également prendre des dispositions pour que sa fille se présente avec des éléments de preuve ou des instructions concernant les questions en litige.
9. Dans ces circonstances, je n'étais pas convaincue qu'un ajournement était nécessaire pour la tenue d'une audience adéquate. La locataire a eu amplement l'occasion de participer à l'instance et je n'étais pas convaincue qu'elle a fait preuve de diligence pour se préparer à l'audience. En conséquence, la demande d'ajournement présentée par la locataire a été rejetée.

Arriéré de loyer

10. Le locateur a signifié à la locataire un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. La locataire n'a 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.
11. La locataire avait la possession du logement locatif à la date de la présentation de la requête.
12. Les parties conviennent que la locataire a quitté le logement locatif le 25 octobre 2025 et en a avisé le locateur par courriel le 28 octobre 2025. L'arriéré de loyer est calculé jusqu'à la date où la locataire a quitté le logement.
13. Le loyer légal est de 1926 \$. Il était dû le 1^{er} jour de chaque mois.

14. La locataire n'a versé aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
15. Au 25 octobre 2025, l'arriéré de loyer s'élève à 25 729 \$.
16. Le locateur a droit à une somme de 20 \$ pour les frais administratifs et de 0 \$ pour les frais bancaires qu'il a engagés par suite d'un chèque sans provision remis par la locataire ou en son nom.
17. Le locateur a payé 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
18. Aucune avance de loyer n'a été versée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre le locateur et la locataire est résiliée le 25 octobre 2025, soit la date où la locataire a quitté le logement locatif.
2. La locataire doit payer au locateur 25 935 \$. Cette somme inclut l'arriéré jusqu'à la date où la locataire a quitté le logement locatif, les droits de présentation de la requête et les frais pour chèque sans provision. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
3. Si la locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 28 mars 2026, elle commencera à devoir des intérêts à partir du 29 mars 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

17 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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer puisque la location est résiliée

Loyer échu jusqu'à la date où la locataire a quitté le logement	25 729,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Frais pour chèque sans provision	20,00 \$
Total de la somme due au locateur	25 935,00 \$