



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. Thermonvil*, 2026 ONLTB 18376

Date : Le 12 mars 2026

N° de dossier : LTB-L-089636-25

Dans l'affaire du logement : 255, RUE BAREILLE-SNOW, APP. 211
OTTAWA (ONTARIO) K1K 5B8

Entre : Société de logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

Avena Thermonvil Locataire

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 d'Avena Thermonvil (« locataire ») au motif qu'elle n'a pas payé le loyer exigible.

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

Seule Samatha Smith, agente du locateur, a participé à l'audience.

À 14 h 11, la locataire n'était pas en ligne et n'avait pas non plus de représentant désigné en ligne, bien qu'un avis d'audience en bonne et due forme lui ait été signifié par la Commission. La locataire avait assisté plus tôt à une réunion privée et séance de médiation avec le locateur, mais les parties n'avaient pas réussi à s'entendre. Le locateur a indiqué que la locataire avait quitté l'interface Zoom sans explication ni demande d'ajournement ou de report de la réunion. Le locateur a tenté de téléphoner à la locataire au début de l'audience, mais n'a obtenu aucune réponse. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a dûment remis à la locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. La locataire n'a pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, la locataire était toujours en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 825,00 \$. Il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois.

4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 27,12 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 825,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire a versé au locateur 952,00 \$ depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible au 28 février 2026 s'élève à 4 878,00 \$.
7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. Le locateur a aussi droit à un remboursement des frais d'administration liés à un chèque sans provision de 20,00 \$, mais a choisi d'y renoncer.
9. La locataire a versé au locateur une avance de loyer de 805,00 \$, somme que le locateur détient toujours. Cette avance peut uniquement être appliquée à la dernière période de location si la location est résiliée.
10. Les intérêts sur l'avance de loyer ont été versés pour la dernière fois le 1^{er} octobre 2026.

Dispense d'expulsion

11. Le locateur a réclamé une ordonnance d'expulsion standard de 11 jours visant à résilier la location et à expulser la locataire, à moins que cette dernière n'annule l'ordonnance. Depuis juillet 2025, le locateur tente de négocier un plan de paiement avec la locataire, et il a tenté à nouveau le 15 janvier 2026, par l'intermédiaire du gérant. Le jour de l'audience, les parties se sont rencontrées en privé et ont participé à une séance de médiation avant l'audience, mais elles ne sont pas parvenues à s'entendre.
12. Puisque la locataire a quitté la réunion avant le début de l'audience, je dispose de peu d'éléments de preuve pour envisager le report ou le rejet de l'expulsion. Je note que la locataire a participé à une réunion privée et séance de médiation avant l'audience et qu'elle a également effectué un paiement de bonne foi considérable de 952,00 \$ depuis le dépôt de la requête. Par conséquent, j'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), et je juge que d'accorder une dispense d'expulsion jusqu'au 10 avril 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi ne constituerait pas une injustice.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et la locataire sera résiliée, à moins que la locataire n'annule l'ordonnance.
2. **La locataire peut annuler l'ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - soit 5 889,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 31 mars 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1);
 - soit 6 714,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 10 avril 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).

3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle paie, avant l'exécution de l'expulsion par le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif), le montant intégral exigible figurant dans l'ordonnance en plus du loyer devenant exigible après le 10 avril 2026. La locataire ne peut présenter une motion semblable qu'une seule fois pendant la durée de la convention de location.
4. **Si elle ne verse pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, la locataire devra libérer le logement locatif au plus tard le 10 avril 2026.**
5. Si elle n'annule pas l'ordonnance, la locataire devra verser au locateur 4 056,79 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date de l'audience et les droits de présentation de la requête. L'avance de loyer et les intérêts sur l'avance de loyer dus par le locateur sont déduits du montant que la locataire doit verser (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
6. La locataire doit aussi verser au locateur 27,12 \$ par jour à titre d'indemnité pour l'usage du logement du 25 février 2026 jusqu'à la date à laquelle elle quitte le logement.
7. Si la locataire omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 10 avril 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 11 avril 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 10 avril 2026, le locateur pourra, dès le 11 avril 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour 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 locatif au locateur le 11 avril 2026 ou après cette date.

Le 12 mars 2026
Date de l'ordonnance

Vanessa Davies
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer 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 11 octobre 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 sur le territoire où le logement locatif est situé.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 31 mars 2026

Loyer exigible au 31 mars 2026	6 655,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 952,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour continuer la location	5 889,00 \$

B. Montant que la locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 10 avril 2026

Loyer exigible au 30 avril 2026	7 480,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 952,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour continuer la location	6 714,00 \$

C. Montant que la locataire doit payer si la location est résiliée

Loyer exigible à la date de l'audience	5 655,88 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 952,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 805,00 \$
Montant total que la locataire doit payer	4 084,88 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 25 février 2026 :	27,12 \$ (par jour)
** L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le montant total dû (hors frais) atteigne 50 000,00 \$.	

