



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

Numéro de dossier : LTB-L-101808-25

Dans l'affaire du logement : 15, rue Wellington, app. 2603
Kitchener (Ontario) N2G 1C7

Entre : Jean Paul Jemetio Feudjio Locateurs
Hortense Leocadie Jemetio

Et

Kalima Francis Locataire

Jean Paul Jemetio Feudjio et Hortense Leocadie Jemetio (les « locateurs ») ont demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Kalima Francis (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

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

Le premier locateur nommé et sa représentante juridique, Kimberly Farrell, étaient présents à l'audience.

Omar Safi, ancien locataire, et son représentant juridique, Barrett Beaudoin, étaient présents à l'audience.

À 10 h 00, la locataire n'était toujours pas présente ni représentée à l'audience, bien que la Commission lui ait dument signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve des locateurs y ont été présentés.

Constatations :

Question préliminaire : Omar Safi n'est pas locataire

1. Le représentant juridique d'Omar Safi a fait valoir qu'il fallait retirer M. Safi de la requête L1 des locateurs puisqu'il a quitté le logement locatif en juin 2024 et qu'il n'est plus locataire depuis. La requête relative à l'arriéré de loyer a été déposée le 2 décembre 2025, environ 1,5 an après que M. Safi a quitté le logement locatif.

2. M. Safi a témoigné avoir eu une relation avec la locataire et avoir vécu avec elle dans le logement locatif jusqu'à juin 2024, lorsqu'il a été arrêté et accusé d'infractions criminelles. Dans le cadre de ses conditions de mise en liberté, il lui était interdit de se trouver à moins de 200 mètres de la locataire, y compris son domicile. Les accusations ont été retirées subséquemment et M. Safi a pris en février 2025 un engagement de ne pas troubler l'ordre public pendant 12 mois, période où les conditions lui interdisaient notamment de se trouver à moins de 100 pieds de la locataire. De juin 2024 à février 2026, M. Safi ne pouvait donc ni habiter le logement locatif ni se trouver à proximité, selon les conditions initiales de la mise en liberté puis celles de l'engagement de ne pas troubler l'ordre public, lesquelles étaient imposées par la Cour de justice de l'Ontario.
3. M. Safi a témoigné qu'environ deux semaines après l'incident de juin 2024, il a dit au locateur ce qui s'était passé et lui a demandé de le retirer de la location, ce que le locateur a accepté de faire.
4. La représentante juridique des locateurs s'oppose au retrait de M. Safi de la location, car il s'agissait d'une location conjointe et les locateurs n'ont pas consenti à la modifier.
5. Selon le témoignage du premier locateur nommé, M. Safi lui a bien dit à l'époque ne plus pouvoir habiter le logement locatif et lui a demandé de supprimer son nom de la location, mais il n'a pas accepté d'annuler le bail. Le premier locateur nommé a dit que M. Safi était censé lui envoyer un courriel de confirmation, mais ne l'a jamais fait et n'a pas non plus remis les clés. À son avis, M. Safi n'a pas résilié la location.
6. Les locateurs ont déposé leur requête L1 le 2 décembre 2025. La partie de la requête concernant le recouvrement de l'arriéré de loyer a été déposée en vertu de l'article 87 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), qui prévoit notamment :

87 (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire ou l'ancien locataire paie l'arriéré de loyer, si les conditions suivantes sont réunies :

a) le locataire ou l'ancien locataire n'a pas payé le loyer demandé légalement aux termes de la convention de location;

b) s'il s'agit d'un locataire ou d'un ancien locataire qui n'a plus la possession du logement locatif, il a cessé d'en avoir la possession le jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 18 (1) de l'annexe 4 de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* ou après ce jour.

(1.1) La requête visée au paragraphe (1) peut être présentée :

a) soit pendant que le locataire a la possession du logement locatif;

b) soit au plus tard un an après que le locataire ou l'ancien locataire a cessé d'avoir la possession du logement locatif.

7. Dans *1162994 Ontario Inc. v. Bakker*, 2004 CanLII 59995 (ON CA), la Cour d'appel de l'Ontario a conclu que [traduction non officielle] « la possession du logement locatif renvoie à toute forme de contrôle sur celui-ci, établie par des facteurs comme son accès, son utilisation ou son occupation ».
8. En me fondant sur les éléments de preuve présentés à la Commission et sur l'application du critère juridique énoncé dans *Bakker*, je conclus que M. Safi n'avait pas la possession du logement locatif le jour où les locataires ont déposé la requête. J'accepte les éléments de preuve de M. Safi établissant qu'il n'a pas habité le logement depuis juin 2024. Son témoignage était clair et concis, et les documents de la Cour de justice de l'Ontario indiquent clairement qu'il lui était interdit de se présenter au logement depuis juin 2024. Je conclus que le locateur a su que M. Safi n'était pas autorisé à se trouver dans le logement en juin 2024; il a même témoigné l'avoir autorisé verbalement à retirer son nom du bail.
9. La Commission a désormais compétence pour traiter toute requête relative à un arriéré de loyer visant un ancien locataire, mais seulement s'il a quitté le logement locatif à compter du 1^{er} septembre 2021, jour de l'entrée en vigueur du paragraphe 18 (1) de l'annexe 4 de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*. Comme je le conclus ci-dessus, M. Safi n'a pas eu la possession du logement depuis juin 2024. Par conséquent, la Commission n'a pas compétence pour rendre contre M. Safi une ordonnance relative à un arriéré de loyer.
10. La requête est donc modifiée par retrait d'Omar Safi comme partie à la requête.

Avis N4

11. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») que les locataires ont signifié à la locataire était valide. La locataire n'a pas annulé l'avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
12. Les locataires ont déposé leur requête L1 le 2 décembre 2025.
13. Le jour de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
14. Le loyer légal s'élève à 1 950,00 \$. Il est exigible le premier jour de chaque mois.
15. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 64,11 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 950,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
16. La locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
17. L'arriéré de loyer exigible jusqu'au 28 février 2026 totalise 19 500,00 \$.
18. Les locataires ont payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et ont droit à leur remboursement.

19. La locataire a versé une avance de loyer de 1 950,00 \$ aux locateurs, qui la détiennent toujours. Si la location est résiliée, l'avance de loyer ne peut être appliquée qu'à la dernière période de location.
20. La locataire a droit à des intérêts de 107,26 \$ sur l'avance de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2023 au 25 février 2026.

Dispense d'expulsion

21. Les locateurs demandent une ordonnance d'expulsion standard de 11 jours. L'arriéré de loyer est considérable. Le locateur n'a connaissance d'aucune circonstance justifiant qu'on accorde une dispense d'expulsion. J'ai déjà mentionné que la locataire n'était pas présente à l'audience relative à cette affaire; par conséquent, je n'ai pas pu tenir compte de tout élément de preuve concernant sa situation ou permettant de contester la demande d'ordonnance d'expulsion présentée par les locateurs.
22. Conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, j'ai examiné toutes les circonstances présentées, y compris la question de savoir si les locateurs ont tenté de négocier une entente de paiement avec la locataire, et je juge qu'il serait injuste d'accorder une dispense d'expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location liant les locateurs et la locataire est résiliée, sauf si la locataire annule la présente ordonnance.
2. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant aux locateurs ou à la Commission en fiducie :**
 - 21 636,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 24 mars 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle a payé la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 24 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. La locataire peut présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si la locataire ne paie pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 24 mars 2026.**
5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer aux locateurs 17 281,49 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci dus par les locateurs sont déduits du montant dû par la locataire. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
6. La locataire doit aussi payer aux locateurs une indemnité de 64,11 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 26 février 2026 jusqu'à la date où elle le quittera.

7. Si la locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 24 mars 2026, elle commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 25 mars 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 24 mars 2026, les locateurs peuvent, à compter du 25 mars 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
9. Sur réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la libre possession du logement aux locateurs à compter du 25 mars 2026.

13 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 sur la présente ordonnance, composez 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 concernant l'expulsion expire le 25 septembre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où se trouve le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est effectué au plus tard le 24 mars 2026

Loyer exigible jusqu'au 31 mars 2026	21 450,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	21 636,00 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	19 152,75 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer pour le dernier mois	- 1 950,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer pour le dernier mois	- 107,26 \$
Total dû aux locateurs	17 281,49 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 26 février 2026	64,11 \$ (par jour)
** L'indemnité quotidienne continue à s'accumuler jusqu'à ce que le total exigible (à l'exclusion des dépens) atteigne 50 000,00 \$.	