



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

Référence : laboni c. ALHASHIMI, 2026 ONLTB 18472

Date : 2026-03-17

Numéro de dossier : LTB-L-003568-26

Dans l'affaire du logement : 2858, rue Keele, app. A
Toronto (Ontario) M3M 2G8

Entre : Mario laboni Locateur

Et

ALI ALHASHIMI Locataire

Mario laboni (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant ALI ALHASHIMI (le « locataire ») parce qu'il n'a pas payé le loyer qu'il doit.

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

Le mandataire et gendre du locateur, Mike Grouios, et le locataire étaient présents à l'audience. Le locataire a parlé avec l'avocat de service avant l'audience.

Constatations :

1. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») que le locateur a signifié au locataire était valide. Le 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.
2. Le jour de l'audience, le locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal s'élève à 1 200,00 \$. Il est exigible le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 39,45 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 200,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Le locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
6. Selon le locataire, le locateur a accepté des travaux exécutés dans le logement locatif comme paiement en nature pour le loyer. Il a témoigné avoir exécuté d'importants travaux d'entretien et de rénovation et avoir dépensé l'argent qui aurait servi à payer le loyer sur des fournitures et du matériel en vue de ces travaux.

7. Le locateur a nié avoir jamais accepté les travaux du locataire dans le logement locatif comme paiement pour le loyer. J'ai jugé cette dénégation cohérente avec la tentative antérieure du locateur visant à expulser le locataire pour non-paiement du loyer; cette requête a été rejetée en raison d'un avis N4 invalide dans l'ordonnance LTB-L-083777-25 rendue le 8 janvier 2026.
8. En outre, le locataire n'a fourni aucune documentation permettant de conclure que le locateur a accepté le supposé arrangement ni aucun reçu lié à ses dépenses – des documents dont je m'attendrais à ce qu'ils existent relativement à des rénovations de l'ampleur décrite par le locataire.
9. Par conséquent, je préfère et accepte les éléments de preuve du locateur et je ne suis pas convaincue que le locataire a établi l'existence d'une entente selon laquelle il exécuterait des travaux dans le logement locatif en guise de paiement de loyer.
10. Le locataire demeure libre d'obtenir des conseils juridiques et de déposer une requête de locataire concernant toute réclamation présentée en temps opportun à l'égard des travaux qui auraient été exécutés.
11. L'arriéré de loyer exigible jusqu'au 28 février 2026 totalise 22 145,08 \$.
12. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
13. Il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.

Dispense d'expulsion

14. Le locateur a demandé une ordonnance standard de 11 jours prévoyant la résiliation de la location et l'expulsion du locataire à moins qu'il annule l'ordonnance. Le locateur a admis ne pas avoir tenté de négocier un plan de paiement avec le locataire.
15. Le locataire souhaite maintenir la location, mais n'a effectué aucun paiement de bonne foi sur l'arriéré.
16. La seule explication que le locataire a fournie quant à son omission de payer le loyer était son assertion mentionnée ci-dessus voulant que le locateur ait accepté de fournir un logement en échange de travaux – assertion que j'ai jugée non fondée.
17. L'absence de tentative de négociation est un facteur dont je dois tenir compte, mais je ne l'estime pas déterminante. En l'occurrence, rien ne prouvait que le locataire pouvait se permettre ou allait respecter un plan de paiement. Par conséquent, je suis convaincue que l'absence de tentative de négociation n'est pas une raison suffisante pour refuser l'expulsion.
18. Pendant son témoignage, le locataire n'a mentionné aucune circonstance qui motiverait un report de la date d'expulsion.
19. Par conséquent, après avoir tenu compte de toutes les circonstances qui m'ont été présentées, conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage*

d'habitation (la « Loi »), 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 le locateur et le locataire est résiliée, sauf si le locataire annule la présente ordonnance.
2. **Le locataire peut annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant aux locateurs ou à la Commission en fiducie :**
 - 24 731,08 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 28 mars 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
3. Le locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi s'il a payé la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 28 mars 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. Le locataire peut présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si le locataire ne paie pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 28 mars 2026.**
5. Si le locataire n'annule pas l'ordonnance, il doit payer au locateur 23 277,88 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
6. Le locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 39,45 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 25 février 2026 jusqu'à la date où il le quittera.
7. Si le locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 28 mars 2026, il commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 29 mars 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 28 mars 2026, le locateur peut, à compter du 29 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 au locateur à compter du 29 mars 2026.

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.

Conformément à l'article 81 de la Loi, la partie de la présente ordonnance concernant l'expulsion expire le 29 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 le locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est effectué au plus tard le 28 mars 2026

Loyer exigible jusqu'au 31 mars 2026	24 545,08 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que le locataire doit payer pour maintenir la location	24 731,08 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	23 091,88 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total dû au locateur	23 277,88 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 25 février 2026	39,45 \$ (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 \$.	