



**Ordonnance rendue en vertu des articles 69 et 88.2 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-064952-25

Dans l'affaire du logement : 19 PATCHELL CRESCENT
KESWICK (ONTARIO) L4P 3T2

Entre : Housing York Inc. Locateur

Et

Mamie Monana-Tambwe Locataire

Housing York Inc. (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Mamie Monana-Tambwe (la « locataire ») parce que :

- la locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui elle a permis l'accès de l'ensemble d'habitation a entravé de façon importante la jouissance raisonnable ou un droit, un privilège ou un intérêt légitime du locateur ou d'un autre locataire.

Le locateur a aussi demandé une indemnité pour chaque jour où la locataire est demeurée dans le logement après la date de résiliation.

Housing York Inc. (le « locateur ») a aussi demandé une ordonnance exigeant que Mamie Monana-Tambwe (la « locataire ») lui rembourse les dépenses raisonnables qu'il a engagées par suite de l'omission de la locataire de payer les frais de services d'utilité publique qu'elle devait payer aux termes de la convention de location.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 4 février 2026.

Seules Cathy Corsetti, représentante juridique du locateur, ainsi qu'Anne-Marie Cheung et Janis Dulev, toutes deux mandataires du locateur, étaient présentes à l'audience.

À 9 h 27, 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 du locateur y ont été présentés.

Constatations :

1. Comme je l'explique ci-dessous, le locateur a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les motifs de la demande de résiliation de la location et d'indemnisation comprise dans la requête.

2. La locataire avait la possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.

Avis de résiliation

Entrave importante

3. Le 12 juin 2025, le locateur a remis à la locataire un avis N5, réputé avoir été signifié le 17 juin 2025, visant à résilier la location pour entrave importante à la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par le locateur et à un droit, un privilège ou un intérêt légitime de celui-ci en raison de l'omission de la locataire de payer les frais de services d'utilité publique sur lesquels ils s'étaient entendus dans leur convention de location.
4. Le locateur a présenté une copie du bail indiquant que la locataire avait la responsabilité de payer les factures du service d'eau. Toutefois, il a témoigné qu'elle a manqué au bail en ne les payant pas.
5. L'avis N5 donnait à la locataire la possibilité de l'annuler dans les sept jours, soit du 17 au 24 juin inclusivement, en réglant les factures d'eau impayées, qui totalisaient 7 480,72 \$. Elle n'a pas corrigé l'omission dans les sept jours de la réception de l'avis de résiliation N5. Par conséquent, elle n'a pas annulé l'avis N5 conformément au paragraphe 64 (3) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »).
6. À l'audience, la mandataire du locateur a confirmé que la locataire n'avait toujours pas payé les frais de services d'utilité publique demandés dans la requête.
7. En me fondant sur les éléments de preuve non contestés qui m'ont été présentés et selon la prépondérance des probabilités, je conclus que la locataire n'a pas payé au locateur les services d'utilité publique dont elle a la responsabilité.
8. Le locateur a témoigné que le maintien de la location lui causerait un préjudice, puisque les factures ne sont pas payées à leur échéance. La locataire ne s'est pas présentée pour témoigner sur sa situation et le locateur n'était au courant d'aucune circonstance de la locataire qui m'amènerait à retarder ou à rejeter l'expulsion.
9. Conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, j'ai examiné toutes les circonstances présentées et je juge qu'il serait injuste d'accorder une dispense d'expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi.
10. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.

Indemnisation pour les services d'utilité publique impayés

11. La locataire a omis de payer les frais d'eau qu'elle devait payer aux termes de la convention de location.
12. Le locateur a engagé des dépenses raisonnables de 7 480,72 \$ en raison de l'omission de la locataire de payer les frais d'eau et d'égout. Par conséquent, la demande du locateur

visant le remboursement des frais de services d'utilité publique de 7 480,72 \$ est acceptée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location conclue par le locateur et la locataire est résiliée. La locataire doit quitter le logement locatif au plus tard le 27 mars 2026.
2. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 27 mars 2026, le locateur peut, à compter du 28 mars 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
3. 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 28 mars 2026.
4. La locataire doit payer au locateur 7 480,72 \$, soit les dépenses raisonnables que le locateur a engagées ou engagera en raison du non-paiement des frais de services d'utilité publique.
5. La locataire doit aussi verser au locateur 186,00 \$ au titre des droits de dépôt de la requête.
6. Au total, la locataire doit verser au locateur 7 666,72 \$.
7. Si la locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 27 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 28 mars 2026.

16 mars 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

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 de la locataire expire le 28 septembre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où se trouve le logement locatif.