



**Ordonnance rendue en vertu de l'article 126 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-080828-24

Dans l'affaire du 90, rue Willow, Ottawa (Ontario) K1R 6W1
logement :

Entre : Sophie Lafreniere Locatrice

Et

Voir l'annexe 2 ci-jointe Locataires

Sophie Lafreniere (la « locatrice ») a demandé une ordonnance l'autorisant à augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour certains logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

Une audience de gestion de cas s'est tenue par vidéoconférence le 21 janvier 2026.

La locatrice, Sophie Lafrenière, et la locataire Frédérique Duquette étaient présentes à l'audience de gestion des cas, qui s'est tenue en français.

Selon le certificat de signification déposé par la locatrice le 21 janvier 2026, la requête et l'avis d'audience n'ont pas été signifiés à certains logements locatifs énumérés dans la requête. La Commission doit donc modifier la requête en en retirant ces logements. Par conséquent, la présente ordonnance autorisant une augmentation de loyer supérieure au taux légal en vertu de l'article 126 de la Loi ne s'applique pas aux logements suivants : 100, 101, 105, 203, 204, 306, 401, 402, 403, 503, 506, 601 et 602.

Lors de l'audience de gestion des cas, les parties ont convenu de ce qui suit :

1. L'augmentation supérieure au taux légal convenue ci-dessus se fonde sur la dépense en immobilisations suivante :
 - a. remplacement total du toit.
2. Pour tous les logements à l'égard desquels la locatrice demande dans sa requête une augmentation de 2,43 %, l'augmentation maximale supérieure au taux légal est de 2,43 %. L'augmentation doit être prise au cours de la première année.
3. La durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations est de 20 ans.
4. La première date d'effet de l'augmentation de loyer supérieure au taux légal est le 1^{er} janvier 2025.

Sur consentement des parties, la Commission ordonne ce qui suit :

1. La locatrice peut augmenter de 2,43 % les loyers demandés pour les logements indiqués à l'annexe 1.
2. Le pourcentage d'augmentation indiqué au paragraphe 1 doit être appliqué comme suit :
 - a. la locatrice peut augmenter les loyers demandés de 2,43 % du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.
3. Le pourcentage d'augmentation indiqué au paragraphe 1 peut être ajouté au taux légal annuel en vigueur à la date d'augmentation du logement.
4. Dans les 30 jours de la date de la présente ordonnance, la locatrice ou les locataires doivent payer à l'autre partie toute somme d'argent due par suite de l'ordonnance.

23 mars 2026

Date de l'ordonnance

Isabelle Bouvier

Agente de règlement des différends, 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.

Remarques importantes :

1. La locatrice peut augmenter du pourcentage ordonné le loyer demandé dans la période précisée si au moins 12 mois se sont écoulés depuis la dernière augmentation de loyer ou depuis que le locataire a emménagé, à condition que la locatrice lui ait remis un avis d'augmentation de loyer valide au moins 90 jours à l'avance. Toute partie de l'augmentation ordonnée qui n'est pas prise dans la période précisée ne peut pas être ajoutée à une augmentation de loyer subséquente prise dans une période subséquente.
2. La locatrice ne peut prendre que l'augmentation indiquée dans l'avis d'augmentation de loyer qu'elle a donné au locataire, même si elle est inférieure à l'augmentation ordonnée.
3. Si le loyer du locataire est augmenté du pourcentage d'augmentation ordonné lié aux dépenses en immobilisations et que le même locataire demeure dans le logement après l'expiration de la durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations, le loyer sera réduit. Consultez l'annexe 3 pour connaître la date et le montant de la réduction de loyer.
4. Le taux légal annuel est de 2,5 % pour 2025.

Annexe 1 – Logements visés par la présente ordonnance :

102
103
104
201
202
205
206
301
302
303
304
305
404
405
406
501
502
504
505
603
604

Annexe 2 – Locataires visés par la présente ordonnance :

Armitage, Joshua
Banton, Claire
Bushell, Alexandra
Colverson, Simon
Dowber, Amos
Duquette, Frederique
Gao, Jenny
Gofton, Amy Rose
Lambros, Kelly
Lee, Shannon
Lindsay, Christew
Mackie, Liam
Moore, Brodie
Mukunayi, Leah
Penrose, Damien
Petkova, Svatava
Reid, Benjamin
Ruussakis, Vasilias
Sutton, Krysta
Todd, Hailey
Williams, Brent

Annexe 3 – Réduction de loyer liée aux dépenses en immobilisations :

A. Date de la réduction de loyer

Si le loyer est augmenté en raison de dépenses en immobilisations en 2025

La réduction de loyer prend effet le jour qui précède :

- le jour de la première augmentation de loyer du locataire prévue par la présente ordonnance, PLUS
- la durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations liées au logement (indiquée dans l'ordonnance).

Exemple :

Si le loyer est augmenté le 1^{er} juin 2021 et que la durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations est de 10 ans, le loyer est réduit le 31 mai 2031.

Si le loyer n'a pas été augmenté en raison de dépenses en immobilisations en 2025, mais a été augmenté au cours d'une des périodes subséquentes indiquées dans l'ordonnance

La réduction de loyer prend effet le jour qui précède :

- la première date d'effet de l'augmentation indiquée dans l'ordonnance, PLUS
- la durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations liées au logement (indiquée dans l'ordonnance).

Exemple :

Si la première date d'effet de l'augmentation indiquée dans l'ordonnance est le 1^{er} avril 2021 et que la durée de vie utile pondérée des dépenses en immobilisations est de 10 ans, le loyer est réduit le 31 mars 2031.

B. Montant de la réduction de loyer

Si le loyer est augmenté du pourcentage d'augmentation total indiqué dans l'ordonnance

Le loyer doit être réduit du pourcentage d'augmentation total indiqué dans l'ordonnance à l'égard des dépenses en immobilisations.

Si le loyer n'est pas augmenté du pourcentage d'augmentation total indiqué dans l'ordonnance

Le loyer doit être réduit du montant déterminé selon les règles prescrites, qui peut être égal ou inférieur au pourcentage d'augmentation total indiqué dans l'ordonnance à l'égard des dépenses en immobilisations.