



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

Référence : Logement Communautaire d'Ottawa c Mangiri, 2026 ONLTB 10325

Date : 2026-04-02

Numéro de dossier: LTB-L-101461-25

Dans l'affaire du logement : 1791, chemin Russell,
app. C, OTTAWA
Ontario K1G 0N1

Entre : Logement communautaire d'Ottawa locateur

et

Verone Mangiri locataire

Logement communautaire d'Ottawa (le « locateur ») a présenté une requête demandant une ordonnance résiliant la location et expulsant Verone Mangiri (le « locataire ») parce que celui-ci n'a pas payé le loyer qu'il doit.

La présente requête a été instruite par vidéoconférence le 27 janvier 2026.

Seule la représentante du locateur, Laila Ali, s'est présentée à l'audience.

À 13 h 30, le locataire n'était pas présent ni représenté à l'audience, même si la CLI lui avait dûment signifié un avis de la présente audience. Le dossier ne contient aucune demande d'ajournement de l'audience. Ainsi, l'audience a été tenue, et seul le témoignage du locateur a été entendu.

La Commission détermine ce qui suit :

Requête L1

1. Le locateur a signifié au locataire un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer en bonne et due forme (avis N4). Le locataire n'a pas annulé l'avis en payant le montant de l'arriéré de loyer dû au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date d'audience, le locataire était encore en possession du logement locatif. Le locateur a mentionné qu'un occupant de sexe masculin qui habite là depuis plusieurs mois a répondu à la porte et a accepté la signification pour le compte du locataire, mais que la convention de location est la même et que le locateur ne croyait pas qu'il s'agissait d'une acquisition non autorisée de celle-ci.

Augmentation du loyer pour le stationnement

3. Le locateur a souligné que le loyer avait augmenté de 5 \$ en janvier 2026 en ce qui concerne le stationnement, ce qui représente une augmentation du loyer de 0,3 %. L'article 7 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») a pour effet de soustraire les sociétés de logement communautaire à l'application de l'article 120 de cette même Loi, qui interdit aux locateurs d'augmenter le loyer d'un taux supérieur au taux légal prescrit au paragraphe 120 (1) de la Loi, et prévoit l'application de règles différentes à leur égard pour ce qui est des avis d'augmentation de loyer et de la résiliation de la location pour non-paiement du loyer aux termes de cette même Loi.
4. Un avis a été donné en septembre 2025 et l'augmentation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026.
5. Je conclus que le loyer légal s'établit actuellement à 1 457 \$.
6. En fonction du loyer mensuel, le loyer/l'indemnité quotidien(ne) est de 47,90 \$. Le montant est calculé comme suit : 1 457 \$ x 12, divisé par 365 jours.
7. Le locataire a payé 158 \$ au locateur depuis le dépôt de la requête.
8. L'arriéré de loyer dû au 31 janvier 2026 est de 7 790 \$.
9. Le locateur a engagé des frais de 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de ces frais.
10. Il n'y a pas d'avance de loyer du dernier mois.

Refus ou report de l'expulsion

11. Le locateur a demandé une ordonnance d'expulsion habituelle annulable en 11 jours. Il a indiqué que le locataire avait perdu sa subvention pour le loyer parce qu'il n'avait pas fourni les documents requis et, par conséquent, le loyer avait été augmenté pour s'établir au « taux du marché » le 1^{er} juillet 2026. Une fois que les documents sont fournis, la subvention peut être rétablie et l'arriéré peut être rajusté.
12. Les parties avaient précédemment convenu d'un calendrier de paiement en novembre 2025, mais le locataire n'a versé qu'un seul paiement avant de se trouver en situation de défaut.
13. Étant donné que le locataire n'était pas présent ni représenté à l'audience, aucune autre circonstance n'a été portée à mon attention.
14. J'ai examiné l'ensemble des circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, et il serait injuste d'accorder une mesure d'allègement concernant l'expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi.

Il est ordonné ce qui suit :

1. La location entre le locateur et le locataire est résiliée à moins que le locataire n'annule la présente ordonnance.

2. Le locataire peut annuler la présente ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la CLI en fiducie :

- un montant de 12 332 \$ si le paiement est fait au plus tard le 3 avril 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
3. Le locataire peut aussi présenter à la CLI une motion en vue d'annuler la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, s'il a payé l'intégralité du montant dû comme il le lui a été ordonné en sus de tout loyer supplémentaire qui est devenu exigible après le 13 avril 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. Le locataire ne peut présenter une telle motion qu'une seule fois pendant la durée de la location.
4. **Si le locataire ne paie pas le montant requis pour annuler la présente ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 13 avril 2026.**
5. Si le locataire n'annule pas l'ordonnance, il doit payer au locateur un montant de 7 812,98 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, ainsi que les frais de dépôt de la requête. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
6. Le locataire doit également verser au locateur 47,74 \$ par jour à titre d'indemnité pour l'utilisation du logement du 28 janvier 2026 jusqu'à la date à laquelle il quitte le logement.
7. Si le locataire ne paie pas au locateur l'intégralité du montant dû au plus tard le 13 avril 2026, des intérêts commenceront à s'accumuler sur ce montant. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé, à compter du 14 avril 2026, au taux annuel de 4 %.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 13 avril 2026, le locateur pourra, à compter du 14 avril 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de faire exécuter l'expulsion.
9. Le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit, à la réception de la présente ordonnance, rendre au locateur le logement vacant le 14 avril 2026 ou après cette date.

2 avril 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 au sujet de la présente ordonnance, veuillez composer 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 qui porte sur l'expulsion expire le 14 octobre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le paiement est fait le 3 avril 2026 ou avant cette date

Loyer dû le 30 avril 2026	12 146 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Montant total que le locataire doit payer pour poursuivre la location	12 332 \$

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

Loyer dû à la date d'audience	7 626,98 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Montant total dû au locateur	7 812,98 \$
Plus une indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 28 janvier 2026	47,74 \$ (par jour)
**L'indemnité quotidienne exigible continue à s'accumuler jusqu'à ce que le montant total dû (à l'exclusion des dépens) atteigne 50 000 \$.	