



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-106949-25

Dans l'affaire du 24, av. HELEN, app. 411
logement : BRANTFORD (Ont.) N3T 5Y8

Entre : Skyline Real Estate Holdings Inc., a/s locatrice
Skyline Living

et

Anne Kanku locataires
Joelle Tshiovo

Skyline Real Estate Holdings Inc., a/s Skyline Living (la « locatrice »), a présenté une requête afin d'obtenir une ordonnance résiliant la location et expulsant Anne Kanku et Joelle Tshiovo (les « locataires ») parce qu'elles n'ont pas payé le loyer qu'elles doivent.

La présente requête a été instruite par vidéoconférence le 23 mars 2026.

Le représentant juridique de la locatrice, Trevor Schieb, et la première locataire susnommée ont assisté à l'audience.

Décisions :

1. La locatrice a signifié aux locataires un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer en bonne et due forme (avis N4). Les locataires n'ont 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 de l'audience, les locataires étaient encore en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 2 045,92 \$. Il est dû le premier jour de chaque mois.
4. En fonction du loyer mensuel, le loyer/l'indemnité quotidien(ne) est de 67,26 \$. Le montant est calculé comme suit : 2 045,92 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Les locataires ont versé un montant de 1 200 \$ à la locatrice depuis le dépôt de la requête.
6. Les parties conviennent que l'arriéré de loyer dû le 31 mars 2026 s'élève à 11 996,44 \$.
7. Le locateur a engagé des frais de 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de ces frais.

8. La locatrice a perçu auprès des locataires une avance de loyer de 2 045,92 \$; elle détient toujours ce dépôt. L'avance de loyer ne peut être imputée qu'au dernier loyer de la période de location en cas de résiliation de la location.
9. Des intérêts sur l'avance de loyer, soit un montant de 34,72 \$, sont dus aux locataires pour la période allant du 2 juin 2025 au 23 mars 2026.

Refus ou report de l'expulsion

10. La locatrice demande une ordonnance d'expulsion habituelle annulable en 11 jours. La location du logement par les locataires a débuté en juin 2025 et, dès le mois suivant, celles-ci ont été incapables de payer le montant intégral du loyer, et l'arriéré de loyer s'accumule depuis ce temps. La locatrice est disposée à accepter un plan de remboursement sur 12 mois ou à reporter l'expulsion au 23 avril 2026. L'arriéré a causé préjudice à la locatrice, dont la capacité de respecter ses obligations d'entretien et ses autres obligations financières est diminuée lorsque les locataires ne paient pas leur loyer.
11. La première locataire nommée a soutenu qu'en juillet 2025, elle a perdu son emploi; toutefois, elle a retrouvé un emploi en février 2026. Elle habite dans le logement locatif avec ses deux enfants et sa sœur. Elle est incapable d'accepter le plan de remboursement proposé par la locatrice, car elle ne serait pas en mesure de s'y conformer. Elle a proposé de faire des paiements mensuels de 350 \$ jusqu'à ce que l'arriéré soit remboursé. La locatrice n'était pas d'accord, car le remboursement serait ainsi échelonné sur près de trois ans, ce qui serait trop long.
12. Après avoir entendu les observations fondées sur les dépenses et le revenu des locataires, je suis d'avis que la location examinée en l'espèce n'est pas viable. Le plan de remboursement proposé par la première locataire nommée serait trop long et causerait un trop grand préjudice à la locatrice. Je tiens compte du fait qu'il s'agissait d'une toute nouvelle location, que les locataires ont commencé à accumuler un arriéré dès le mois suivant, que l'arriéré de loyer est important et qu'un montant de 1 200 \$ seulement a été versé à la locatrice depuis le dépôt de la présente requête.
13. En conséquence, j'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») et j'en arrive à la conclusion que le report de l'expulsion au 30 avril 2026 au titre de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi ne constituerait pas une injustice.

Il est ordonné ce qui suit :

1. La location entre la locatrice et les locataires est résiliée, à moins que les locataires n'annulent la présente ordonnance.
2. **Les locataires peuvent annuler la présente ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la CLI en fiducie :**
 - un montant de 14 228,36 \$, si le paiement est fait au plus tard le 30 avril 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.

3. Les locataires peuvent également présenter à la CLI une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, si elles ont payé l'intégralité du montant dû selon l'ordonnance ainsi que le loyer supplémentaire devenu exigible après le 30 avril 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. Les locataires ne peuvent présenter une motion de cette nature qu'une seule fois pendant la durée de la location.
4. **Si les locataires ne paient pas le montant requis pour annuler la présente ordonnance, elles devront quitter le logement locatif au plus tard le 30 avril 2026.**
5. Si les locataires n'annulent pas la présente ordonnance, elles devront payer à la locatrice un montant de 9 602,86 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, ainsi que les frais de dépôt de la requête. L'avance de loyer et les intérêts que la locatrice doit sur cette avance sont déduits du montant que les locataires doivent. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
6. Les locataires doivent également payer à la locatrice une indemnité de 67,26 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 24 mars 2026 jusqu'à la date à laquelle elles quitteront celui-ci.
7. Si les locataires ne paient pas à la locatrice l'intégralité du montant dû au plus tard le 30 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 1^{er} mai 2026 au taux annuel de 4 %.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 30 avril 2026, la locatrice pourra, à compter du 1^{er} mai 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 à la locatrice le logement vacant le 1^{er} mai 2026 ou après cette date.

2 avril 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 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 1^{er} novembre 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
RÉSUMÉ DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le paiement est fait au plus tard le 30 avril 2026

Loyer dû le 30 avril 2026	15 242,36 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Moins le montant que les locataires ont payé à la locatrice depuis le dépôt de la requête	- 1 200 \$
Montant total que les locataires doivent payer pour poursuivre la location	14 228,36 \$

B. Montant que les locataires doivent payer si la location est résiliée

Loyer dû à la date d'audience	12 697,50 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Moins le montant que les locataires ont payé à la locatrice depuis le dépôt de la requête	- 1 200 \$
Moins le montant de l'avance de loyer du dernier mois	- 2 045,92 \$
Moins le montant des intérêts sur l'avance de loyer du dernier mois	- 34 72 \$
Montant total dû à la locatrice	9 602,86 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 24 mars 2026	67,26 \$ (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 \$.	