



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-094052-25

Dans l'affaire du 24, chemin NORTHVIEW, app. 5,
logement : Ottawa (Ont.) K2E 7E4

Entre : Minto Apartment Limited Partnership locatrice

et

Dounia Boutmedjett locataires
Abdenour Abbedou

Minto Apartment Limited Partnership (la « locatrice ») a présenté une requête en vue d'obtenir une ordonnance résiliant la location et expulsant Dounia Boutmedjett et Abdenour Abbedou (les « locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer qu'ils doivent.

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

Seule la représentante légale de la locatrice, Anne Skelley, était présente à l'audience.

À 1 h 30, les locataires n'étaient ni présents ni représentés à l'audience, bien qu'ils aient été dûment avisés de sa tenue par la Commission de la location immobilière (la « CLI » ou la « Commission »). Le dossier ne contient aucune demande d'ajournement de l'audience. En conséquence, l'audience a été tenue et seule la preuve de la locatrice y a été présentée.

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 dépôt de la requête, les locataires étaient encore en possession du logement locatif.
3. Les locataires ont quitté le logement locatif le 14 novembre 2025. L'arriéré de loyer est calculé jusqu'à la date à laquelle les locataires ont quitté le logement.
4. Le loyer légal est de 1 905,01 \$. Il était dû le premier jour de chaque mois.
5. Les locataires n'ont fait aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. L'arriéré de loyer dû le 14 novembre 2025 s'élève à 3 695,20 \$.
7. La locatrice a payé des droits de 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. La locatrice a perçu une avance de loyer de 1 857,58 \$ des locataires et détient toujours cette somme. L'avance de loyer est imputée à l'arriéré de loyer parce que la location a pris fin.
9. Des intérêts sur l'avance de loyer, soit un montant de 40,46 \$, sont dus aux locataires pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 14 novembre 2025.
10. La représentante légale de la locatrice a soutenu que sa cliente avait effectué une inspection du logement locatif le 14 novembre 2025 et constaté que celui-ci avait été abandonné. Avant cette date, les locataires n'ont donné aucun avis indiquant qu'ils avaient quitté le logement.
11. Lors d'une communication survenue le 28 novembre 2025 entre la représentante de la locatrice et les locataires, ceux-ci ont soutenu avoir quitté le logement à la fin d'août 2025. La locatrice a mentionné un courriel des locataires portant la date du 14 juillet, dans lequel ceux-ci ont demandé à la locatrice si elle avait un appartement plus grand qu'elle pourrait leur louer, parce qu'ils souhaitaient déménager au plus tard à la fin de juillet dans un logement plus grand. Cependant, tel qu'il est mentionné plus haut, les locataires n'ont en aucun temps donné à la locatrice un avis indiquant qu'ils quitteraient le logement locatif.
12. Compte tenu de la preuve non contestée portée à mon attention, je conclus que les locataires ont quitté le logement locatif le 14 novembre 2025. La requête a été déposée le 7 novembre 2025, alors que les locataires étaient encore en possession du logement locatif.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre la locatrice et les locataires est résiliée au 14 novembre 2025, date à laquelle les locataires ont quitté le logement locatif.
2. Les locataires doivent payer à la locatrice un montant de 1 983,16 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date à laquelle les locataires ont quitté le logement locatif, 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.
3. Si les locataires ne paient pas à la locatrice l'intégralité du montant dû au plus tard le 18 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 19 avril 2026, au taux annuel de 4 %.

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.

Annexe 1
RÉSUMÉ DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent payer puisque la location est résiliée

Loyer dû à la date de déménagement	3 695,20 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Moins le montant de l'avance de loyer du dernier mois	- 1 857,58 \$
Moins le montant des intérêts sur l'avance de loyer du dernier mois	- 40,46 \$
Montant total dû à la locatrice	1 983,16 \$