



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

Référence : Ottawa Community Housing Corp. C. Nizigama, 2025 ONLTB 85619

Date : 2026-04-07

Numéro de dossier : LTB-L-080322-25-AM

Dans l'affaire du logement : 343, RUE NEPEAN
OTTAWA (ONTARIO) K1R 5G4

Entre : Société de logement communautaire d'Ottawa Locateur

Et

Judith Nizigama Locataire

ORDONNANCE MODIFIÉE

Le locateur a demandé que la date d'entrée en vigueur soit modifiée du 20 janvier 2025 au 20 janvier 2026. Aucune autre modification n'a été apportée.

La Société de logement communautaire d'Ottawa (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Judith Nizigama (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 28 octobre 2025.

Le locateur et la locataire étaient présents à l'audience. Aicha Abdourahman a comparu à titre de représentante du locateur.

Le Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a signifié à la locataire un avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. La locataire n'a pas annulé l'avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. Le jour de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal s'élève à 1 358,00 \$. Il est exigible le premier jour de chaque mois.

4. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 44,65 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 358,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible jusqu'au 31 octobre 2025 totalise 4 996,00 \$.
7. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
8. Il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.
9. Après avoir tenu compte de toutes les circonstances exposées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 20 janvier 2026, conformément à l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location liant le locateur et la locataire est résiliée, sauf si la locataire annule la présente ordonnance.
2. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 6 540,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 30 novembre 2025. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

 - 7 898,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 1^{er} décembre 2025. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

 - 9 256,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 1^{er} janvier 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle a payé la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 1^{er} décembre 2025, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. La locataire peut présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si la locataire ne paie pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 20 janvier 2026.**

5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 5 182,00 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
6. La locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 44,65 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 29 octobre 2025 jusqu'à la date où elle le quittera.
7. Si la locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 1^{er} décembre 2025, elle commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 2 décembre 2025.
8. Si la locataire ne quitte pas le logement au plus tard le **20 janvier 2026**, le locateur peut, à compter du **21 janvier 2026**, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) de façon à faire exécuter l'expulsion.
9. À la 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 **21 janvier 2026**.

7 avril 2026

Date modifiée

Vanessa Davies

Membre, Commission de la location immobilière

20 novembre 2025

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, 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 expire le 2 juin 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où se trouve le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est fait au plus tard le 30 novembre 2025.

Loyer exigible jusqu'au 30 novembre 2025	6 354,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186.00
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	6 540,00\$

B. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est fait au plus tard le 31 décembre 2025

Loyer exigible jusqu'au 31 décembre 2025	7 712.00\$
Droits de dépôt de la requête	186.00\$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	7,898.00\$

C. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est fait au plus tard le 1^{er} janvier 2026

Loyer exigible jusqu'au 1 ^{er} janvier 2026	9,070.00\$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	9,256.00\$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	5182,00\$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Plus d'indemnité journalière de 44,65 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 29 octobre 2025 jusqu'à la date où elle le quittera	44,65 \$
Total de la somme due au locateur	5, 368,00 \$