



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

Citation: CUMBERLAND HOUSING CORPORATION v DEMERS, 2026 ONLTB 25148

Date: 2026-04-07

Numéro de dossier: LTB-L-008072-26

Dans l'affaire du logement : 1633 MARINOFF WAY
ORLEANS (ONTARIO) K4A 3R7

Entre : CUMBERLAND HOUSING CORPORATION Locateur

Et

LISE DEMERS Locataire

CUMBERLAND HOUSING CORPORATION (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation et d'expulsion visant LISE DEMERS (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 23 mars 2026.

Le mandataire du locateur, David Lewis, et la locataire étaient présents à l'audience.

La locataire a parlé avec l'avocat de service en droit du logement avant l'audience.

Constatations :

1. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») que le locateur a signifié à la locataire était 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 1 360,00 \$. 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 44,71 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 360,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.

6. Les parties s'entendent sur l'arriéré de loyer exigible jusqu'au 31 mars 2026, soit 17 276,00 \$.
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.

Dispense d'expulsion

9. Le locateur demande la résiliation de la location. Il demandait initialement une ordonnance d'expulsion standard de 11 jours, mais, après avoir entendu les observations de la locataire, il était disposé à accepter une ordonnance de résiliation de 14 jours. L'arriéré de loyer est considérable et la locataire n'a payé que 3 000,00 \$ au titre du loyer depuis janvier 2025. Le non-paiement du loyer a entraîné des conséquences financières pour le locateur, car il nuit à sa capacité de s'acquitter de ses obligations à l'égard de l'ensemble d'habitation, comme l'entretien.
10. La locataire est présentement sans emploi et ne peut pas se permettre de payer le loyer. Elle a fait des démarches pour demander de l'aide à la ville et a demandé à nouveau une subvention au loyer, mais n'a pas reçu de réponse à ses demandes. Elle habite le logement locatif avec sa fille de 14 ans et a demandé un délai de résiliation de 14 jours.
11. Conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), j'ai examiné toutes les circonstances présentées et je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 24 avril 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 :**
 - 18 822,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 24 avril 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 24 avril 2026, 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 24 avril 2026.**

5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 17 130,33 \$. 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 44,71 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 24 mars 2026 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 24 avril 2026, elle commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 25 avril 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 24 avril 2026, le locateur peut, à compter du 25 avril 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
9. Sur 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 25 avril 2026.

7 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 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 25 octobre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là au 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 effectué au plus tard le 24 avril 2026

Loyer exigible jusqu'au 30 avril 2026	18 636,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	18 822,00 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	16 944,33 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total dû au locateur	17 130,33 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 24 mars 2026	44,71 \$ (par jour)
** L'indemnité quotidienne continue à s'accumuler jusqu'à ce que le total exigible (à l'exclusion des dépens) atteigne 50 000,00 \$.	