



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

N° de dossier : LTB-L-003043-26

Dans l'affaire 765, BOULEVARD TACHE
du logement : HAWKESBURY (ONTARIO) K6A 2Z5

Entre : CUPR-UCPR Locateur

et

Lyna Dubois Locataire

CUPR UCPR (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Lyna Dubois (« locataire ») au motif qu'elle n'a pas payé le loyer exigible.

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

Seule Virginie Viau, agente du locateur, a participé à l'audience.

À 9 h 45, la locataire n'était pas en ligne et n'avait pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience lui ait été dûment signifié par la Commission, et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a dûment remis à la locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. La locataire n'a pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, la locataire était toujours en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 734,00 \$. Il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 24,13 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 734,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire a versé au locateur 400,00 \$ depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible au 31 mars 2026 s'élève à 4 058,00 \$.

7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. Aucune avance de loyer n'a été versée.

Dispense d'expulsion

9. Le locateur réclame une ordonnance d'expulsion standard de 11 jours. Le locateur indique être au courant que la locataire a récemment été incarcérée et qu'elle pourrait rester en prison jusqu'à un an. Le locateur a également été informé que la locataire avait mis fin à son abonnement au service d'électricité et que son contrat sera résilié le 1^{er} avril 2026. L'agente du locateur affirme que la locataire a été avisée de l'audience, car elle lui a parlé personnellement le 13 mars 2026 et lui a remis une copie de l'avis d'audience.
10. Le locateur n'avait connaissance d'aucune autre circonstance qui justifierait une dispense d'exécution de l'expulsion. La locataire ne s'est pas présentée à l'audience concernant cette affaire, je n'ai donc pas eu l'occasion d'entendre son témoignage relatif à sa situation ou de contester la requête du locateur visant à obtenir une ordonnance d'expulsion.
11. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), en cherchant notamment à savoir si le locateur avait tenté de négocier une entente de remboursement avec la locataire, et je juge que d'accorder une dispense d'expulsion en vertu du paragraphe 83 (1) de la Loi constituerait une injustice.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et la locataire sera résiliée, à moins que la locataire n'annule l'ordonnance.
2. **La locataire peut annuler l'ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 4 978,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 19 avril 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1);
3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle paie, avant l'exécution de l'expulsion par le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif), le montant intégral exigible figurant dans l'ordonnance en plus du loyer devenant exigible après le 19 avril 2026. La locataire ne peut présenter une motion semblable qu'une seule fois pendant la durée de la convention de location.
4. **Si elle ne verse pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, la locataire devra libérer le logement locatif au plus tard le 19 avril 2026.**
5. Si elle n'annule pas l'ordonnance, la locataire devra verser au locateur 4 064,99 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date de l'audience et les droits de présentation de la requête (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1);

6. La locataire doit aussi verser au locateur 24,13 \$ par jour à titre d'indemnité pour l'usage du logement du 24 mars 2026 jusqu'à la date à laquelle elle quitte le logement.
7. Si la locataire omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 19 avril 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 20 avril 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 19 avril 2026, le locateur pourra, dès le 20 avril 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour 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 locatif au locateur le 20 avril 2026 ou après cette date.

Le 8 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

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

Aux termes de l'article 81 de la Loi, la partie de l'ordonnance qui s'applique à l'expulsion cessera d'être en vigueur le 20 octobre 2026 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence sur le territoire où le logement locatif est situé.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 19 avril 2026

Loyer exigible au 30 avril 2026	5 192,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 400,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour continuer la location	4 978,00 \$

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

Loyer exigible à la date de l'audience	4 278,99 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 400,00 \$
Montant total que la locataire doit payer	4 064,99 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 24 mars 2026	24,13 \$ (par jour)
** L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le montant total dû (hors frais) atteigne 50 000,00 \$.	