



Ordonnance rendue en vertu de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* et de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Numéro de dossier : LTB-L-097523-25-RV

Dans l'affaire 507 AVENUE RIVERDALE, APP. 304
du logement : OTTAWA (ON) K1S 1S4

Entre : Logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

Marie Solona Ndayikeze Locataire

Ordonnance de révision

Logement communautaire d'Ottawa (le « locateur ») a présenté une requête en vue d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Marie Solona Ndayikeze (la « locataire ») au motif que la locataire n'a pas payé le loyer qu'elle doit (ci-après la « requête L1 »).

La requête L1 a été entendue le 20 janvier 2026 et tranchée par l'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026. Seule la mandataire du locateur, Shirley Furlotte, a assisté à l'audience.

Le 5 février 2026, la locataire a demandé que l'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026, soit réexaminée et que l'ordonnance soit suspendue jusqu'à ce que la demande de révision de l'ordonnance soit tranchée.

Le 9 février 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-097523-25-RV-IN a été rendue, suspendant l'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026.

La présente demande de révision a été entendue par vidéoconférence le 25 mars 2026.

La locataire et le mandataire du locateur, Mohubo Elmi, ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Demande de révision

1. Dans sa demande de révision, la locataire a allégué qu'elle n'avait pas pu raisonnablement participer à l'audience le 20 janvier 2026; elle a donc demandé la révision de l'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026.
2. Le locateur a consenti à la demande de révision présentée par la locataire.

3. Le locateur ayant consenti à la révision, j'ai accordé la demande de révision de la locataire, et la requête L1 a été instruite de nouveau¹.

Requête L1

a) Arriérés de loyer

4. Le locateur a signifié à la locataire un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer en bonne et due forme (avis N4). La locataire n'a pas annulé l'avis en payant l'arriéré de loyer dû au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'Avis N4 ou avant la date du dépôt de la requête.
5. À la date d'audience, la locataire était encore en possession du logement locatif.
6. Les parties conviennent que le loyer légal était de 85 \$ jusqu'au 31 octobre 2025.
7. Le loyer légal a été augmenté à 1 128 \$ le 1^{er} novembre 2025, puisque la locataire n'était plus admissible à son subside pour loyer indexé sur le revenu.
8. Les parties conviennent que le loyer légal est dû le premier (1^{er}) jour de chaque mois.
9. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 37,08 \$. Le montant est calculé comme suit : 1 128 \$ x 12, divisé par 365 jours.
10. Les parties conviennent que la locataire n'a versé aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
11. Au 31 mars 2026, l'arriéré de loyer s'élève donc à 5 895 \$.
12. Le locateur a engagé des frais de 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de ces frais.
13. Aucune avance de loyer n'a été versée.

b) Refus ou report de l'expulsion

14. Le locateur a demandé la résiliation de la location en raison du montant croissant de l'arriéré de loyer. Le mandataire du locateur a déclaré avoir tenté de négocier avec la locataire un accord comprenant les conditions de paiement de l'arriéré de la locataire, mais que la locataire n'avait effectué aucun paiement.
15. Le mandataire du locateur a indiqué que la locataire n'était plus admissible à son subside pour loyer indexé sur le revenu depuis le mois de novembre 2025 puisque, malgré de nombreuses demandes, elle n'avait pas fourni au locateur les documents requis (notamment un formulaire de révision d'admissibilité dûment rempli, accompagné des avis de cotisation de la locataire pour 2023 et 2024 ou d'un formulaire d'exemption correspondant) pour pouvoir procéder à une révision de son admissibilité.

¹ Article 26.16 des *Règles de procédure* de la Commission.

16. La locataire a témoigné qu'elle avait emménagé dans le logement locatif le 1^{er} novembre 2024 et qu'elle l'occupait actuellement toute seule.
17. La locataire a déclaré qu'elle n'avait actuellement pas d'emploi et ne disposait d'aucune source de revenus régulière. Lorsqu'elle le peut, elle compte sur l'aide financière de ses amis ou de sa famille pour subvenir à ses besoins.
18. La locataire a indiqué qu'elle n'était pas en mesure de proposer un plan de remboursement, le loyer légal s'élevant à 1 128 \$. Elle a demandé que le loyer soit ramené à 85 \$ par mois.
19. La locataire a déclaré avoir maintenant rassemblé les documents demandés par le locateur et s'être engagée à les lui faire parvenir après l'audience. Elle a également commencé à chercher une aide financière supplémentaire, mais n'a pas encore reçu de réponse quant à son admissibilité à un tel programme.
20. La locataire a indiqué qu'elle n'avait pas commencé à chercher un autre logement, puisqu'elle souhaite poursuivre la location.

c) Analyse

i. *Aide sous forme de loyer indexé sur le revenu*

21. Bien que la locataire ait fait valoir qu'elle aurait dû maintenir son admissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, l'article 203 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (ci-après appelée la « Loi ») stipule que la Commission n'est pas compétente pour rendre des décisions au sujet des subsides pour loyer indexé sur le revenu, et se lit comme suit :

203 La Commission **ne doit pas** rendre ou réviser de décision au sujet de ce qui suit :

- a) l'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu au sens de l'article 38 de la *Loi de 2011 sur les services de logement ou le loyer indexé* sur le revenu payable en application de [la *Loi de 2011 sur les services de logement*];
- b) l'admissibilité à une forme prescrite d'aide au logement ou le montant d'une telle aide. [Emphase ajoutée]

22. L'emploi des termes « *ne doit pas* » à l'article 203 de la Loi signifie que la Commission n'est pas compétente pour évaluer ou modifier l'admissibilité de la locataire à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (ci-après appelé « LIR »)².
23. Bien que je comprenne que la locataire peut ne pas être d'accord avec les décisions rendues au sujet de son admissibilité actuelle au LIR, le processus de la Commission ne peut servir à contester accessoirement une décision sur son admissibilité ou une autre décision rendue en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*.

² *Toronto Community Housing Corp. v. Zelsman*, 2017 ONSC 5289, paragraphe 45.

24. En l'absence de toute autre contestation concernant le montant de l'arriéré de loyer dû, hormis celle relative à l'admissibilité à un subside pour LIR plus élevé, je conclus que l'arriéré de loyer réclamé par le locateur est exact.

ii. *Report de l'expulsion*

25. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, notamment la question de savoir si le locateur a tenté de négocier un accord de remboursement avec la locataire, ainsi que la durée de la location et l'historique des paiements de la locataire depuis le dépôt de la requête, et je conclus que le report de l'expulsion jusqu'au 30 avril 2026, conformément à l'alinéa 83 (1) b) de la Loi, ne constituerait pas une injustice.

26. En effet, la locataire n'a effectué aucun paiement, ni au titre de l'arriéré de loyer ni au titre du loyer courant, depuis le dépôt de la requête, et l'arriéré de loyer a plus que quadruplé depuis lors.

27. La locataire ayant indiqué qu'elle ne disposait actuellement d'aucune source de revenus stable ou régulière, il semble qu'elle n'a pas la capacité financière de poursuivre la location de son propre chef. Compte tenu de sa situation actuelle, je conclus que l'incapacité de la locataire de payer l'arriéré de loyer et le loyer courant causerait un préjudice supplémentaire au locateur; de plus, vu le montant croissant de l'arriéré, je conclus qu'il n'est pas approprié d'accorder une suspension de l'expulsion au-delà du 30 avril 2026.

28. Le report de la date d'expulsion permettra à la locataire d'avoir plus de temps soit pour fournir les documents demandés par le locateur en vue du rétablissement éventuel de sa subvention locative, soit pour demander une aide financière afin de payer l'arriéré et de poursuivre la location. Subsidiairement, la locataire aura plus de temps pour chercher un nouveau logement.

29. Le préjudice subi par le locateur est réduit au minimum, car celui-ci s'est montré disposé à faciliter la révision de l'admissibilité de la locataire à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, dès lors que celle-ci lui aurait fourni tous les formulaires et documents dûment remplis, et le retard n'est pas prolongé.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de révision de l'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026, est accordée.
2. L'ordonnance provisoire LTB-L-097523-25-RV-IN, rendue le 9 février 2026, est annulée.
3. L'ordonnance LTB-L-097523-25, rendue le 30 janvier 2026, est annulée et remplacée par ce qui suit :
4. La location entre le locateur et la locataire est résiliée à moins que la locataire n'annule la présente ordonnance.

5. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**

- 7 209 \$ si le paiement est versé au plus tard le 30 avril 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.

6. La locataire peut aussi présenter une requête à la Commission en vue d'annuler la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, si elle a payé l'intégralité du montant dû comme il le lui a été ordonné en sus de tout loyer supplémentaire qui est devenu exigible après le 30 avril 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) n'exécute l'expulsion. La locataire ne peut présenter une telle requête qu'une seule fois pendant la durée de la location.

7. **Si la locataire ne paie pas le montant requis pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 30 avril 2026.**

8. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur un montant de 5 880 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, ainsi que les frais de dépôt de la requête. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.

9. La locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 37,08 \$ par jour pour l'utilisation du logement à partir du 26 mars 2026, jusqu'à la date à laquelle la locataire quitte le logement.

10. Si la locataire ne paie pas au locateur 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 à compter du 1^{er} mai 2026, au taux annuel de 4 % sur le solde impayé.

11. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 30 avril 2026, le locateur pourra, à compter du 1^{er} mai 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin que l'expulsion puisse être exécutée.

12. Sur réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) a pour directive de rendre au locateur le logement vacant le 1^{er} mai 2026 ou après cette date.

Le 9 avril 2026

Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi

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 la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le paiement est fait le 30 avril 2026 ou avant cette date

Loyer dû au 30 avril 2026	7 023,00 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour poursuivre la location	7 209,00 \$

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

Loyer dû à la date d'audience	5 694,00 \$
Frais de dépôt de la requête	186,00 \$
Montant total dû au locateur	5 880,00 \$
Plus l'indemnité quotidienne due pour chaque jour d'occupation à compter du 26 mars 2026	37,08 \$ (par jour)
**L'indemnité quotidienne courante continue à s'accumuler jusqu'à ce que le montant total dû (à l'exclusion des dépens) ait atteint 50 000 \$.	