



**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-005625-26

Dans l'affaire du logement : 1711, boulevard Pure Springs, app. 401
Pickering (Ontario) L1X 0E3

Entre : 11759515 Canada Inc. Locateur

Et

Germine Mukwayanzo Mulonza Locataire

11759515 Canada Inc. (le « locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Germine Mukwayanzo Mulonza (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer exigible.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 25 mars 2026.

Le mandataire du locateur, Istiyak Siddiqui (« I.S. »), et la locataire étaient présents à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Services en français

1. La Commission devait initialement entendre la requête le 25 mars 2026 dans la salle de vidéoconférence 116.
2. Puisque la locataire a demandé que le processus de règlement des différends se déroule en français¹, les parties ont été transférées dans la salle de vidéoconférence 109 pour qu'un membre bilingue entende l'affaire le 25 mars 2026.

Arriéré de loyer

3. Le locateur a signifié à la locataire un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. La locataire n'a pas annulé l'avis N4 en payant le montant de l'arriéré de loyer au plus tard à la date de résiliation qui y était fixée ou avant la date de dépôt de la requête.

¹ Article 5 de la *Loi sur les services en français* (1990).

4. À la date de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
5. Les parties s'entendent sur le fait que le loyer légal est exigible le premier (1^{er}) jour de chaque mois et s'élevait à 2 500,00 \$ jusqu'au 31 mars 2026.
6. I.S. a témoigné que le logement locatif a été bâti en 2019 et a été occupé pour la première fois à des fins d'habitation en mars 2020, lorsque la locataire y a emménagé, ce qu'elle n'a pas contesté.
7. Les parties s'entendent sur le fait que le locateur a signifié à la locataire un avis d'augmentation de loyer N2 le 29 décembre 2025, car il souhaitait augmenter le loyer à 2 600,00 \$ le 1^{er} avril 2026 (ci-après l'« avis d'augmentation de loyer », DOC-7642850, pièce 1).
8. Par conséquent, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que l'avis d'augmentation de loyer a été dûment signifié à la locataire et que le loyer a été légalement augmenté à 2 600,00 \$ le 1^{er} avril 2026 (pièce 1)².
9. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 82,19 \$ du 26 au 31 mars 2026. Ce montant se calcule comme suit : 2 500,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
10. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 85,48 \$ à compter du 1^{er} avril 2026. Ce montant se calcule comme suit : 2 600,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
11. Les parties s'entendent sur le fait que la locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
12. Les parties s'entendent sur l'arriéré de loyer exigible jusqu'au 31 mars 2026, soit 10 000,00 \$.
13. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
14. La locataire a versé une avance de loyer de 1 950,00 \$ au locateur, qui la détient toujours. Si la location est résiliée, l'avance de loyer ne peut être appliquée qu'à la dernière période de location.
15. La locataire a droit à des intérêts de 214,30 \$ sur l'avance de loyer pour la période du 21 février 2020 au 25 mars 2026.

Dispense d'expulsion

16. Le locateur a demandé la résiliation de la location en raison du montant croissant de l'arriéré de loyer. I.S. a témoigné qu'il comptait sur les paiements de loyer de la locataire pour payer les dépenses liées au logement locatif et à l'ensemble d'habitation, y compris l'hypothèque, l'impôt foncier et les frais d'entretien. Par conséquent, le non-paiement de la locataire cause des difficultés financières au locateur, qui a dû utiliser sa ligne de crédit pour s'acquitter de ses obligations financières liées au logement locatif.

² Articles 116 et 6.1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

17. I.S. a dit avoir tenté de négocier avec la locataire un accord comprenant les conditions de paiement de l'arriéré, mais elle n'a effectué aucun paiement.
18. Le locateur était disposé à accorder à la locataire un délai prenant fin le 30 juin 2026 pour rétablir la conformité de sa location ou pour déménager.
19. La locataire a témoigné avoir emménagé dans le logement locatif en mars 2020. Elle occupe actuellement le logement locatif avec ses deux (2) enfants mineurs.
20. La locataire a indiqué avoir commencé à subir des difficultés financières lorsqu'elle a cessé de recevoir des paiements d'aliments pour enfants de son partenaire en décembre 2025. Sa situation financière s'est aggravée lorsqu'elle a dû envoyer de l'aide à des membres de la famille vivant à l'étranger qui avaient des troubles de santé.
21. La locataire a évalué le revenu mensuel de son ménage à 4 910,41 \$ et ses dépenses mensuelles à environ 4 895,00 \$. Elle a indiqué avoir également accumulé d'autres dettes (notamment des paiements de prêt étudiant actuellement suspendus et des factures d'électricité impayées) totalisant 17 000,00 \$.
22. La locataire a indiqué qu'elle faisait des démarches pour tenter d'accroître ses revenus en obtenant un emploi à temps partiel.
23. La locataire, qui souhaitait demeurer dans le logement locatif, a proposé de conclure un plan de paiement prévoyant qu'elle verserait au locateur :
 - cinquante pour cent (50 %) du loyer légal au plus tard le premier (1^{er}) jour de chaque mois;
 - 100,00 \$ sur l'arriéré de loyer au plus tard le premier (1^{er}) jour de chaque mois;
 - cinquante pour cent (50 %) du loyer légal au plus tard le quinzième (15^e) jour de chaque mois.
24. La locataire n'a pas cherché activement un autre logement. Elle a indiqué que sa brève recherche en ligne a été vaine, car elle n'a pas pu trouver de logement de deux chambres à coucher répondant à ses critères et besoins. Elle n'a pas été en mesure de préciser le délai dont elle aurait besoin pour libérer le logement locatif en cas de résiliation de la location.
25. La locataire suppose qu'une ordonnance résiliant sa location nuirait à sa capacité d'obtenir un autre logement, compte tenu de sa situation financière actuelle.
26. La locataire a ajouté qu'elle tenterait de demeurer dans le même quartier afin de permettre à ses enfants de continuer à fréquenter le même établissement d'enseignement. Selon elle, le semestre scolaire prendra fin vers la seconde moitié de juin 2026.

Analyse

27. 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, y compris la question de savoir

si le locateur a tenté de négocier une entente de paiement avec la locataire ainsi que l'historique de paiement de la locataire depuis le dépôt de la requête, et je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 30 juin 2026.

28. La locataire a proposé de conclure un plan de paiement prolongé pour régler l'arriéré de loyer et maintenir la location, mais elle n'a présenté aucun document, par exemple des relevés bancaires ou des talons de chèque de paie, pour confirmer son revenu. Puisqu'elle a limité ses observations à ce sujet à des assertions générales non appuyées par des preuves ou des détails et puisqu'elle n'a remis aucun paiement de loyer au locateur depuis le dépôt de la requête, je ne suis pas convaincu qu'elle ait les moyens financiers de conclure un plan de paiement de son arriéré de loyer, étant donné aussi ses autres obligations et engagements financiers et le fait que sa proposition amènerait ses dépenses à dépasser son revenu.
29. La locataire a dit qu'elle tentait d'augmenter ses revenus, mais elle n'avait pas encore obtenu de nouvel emploi à temps partiel et rien n'indiquait quand le revenu de son ménage augmenterait réellement.
30. Puisqu'il semble que la locataire n'ait pas la capacité financière de maintenir la location par elle-même, je conclus, compte tenu de sa situation actuelle, que son incapacité de payer l'arriéré de loyer et le loyer régulier (intégralement et à temps) causerait un préjudice supplémentaire considérable au locateur et, étant donné le montant de l'arriéré, je juge qu'il ne convient pas d'accorder une dispense d'expulsion au-delà du 30 juin 2026.
31. Le locateur ne devrait plus avoir à porter le fardeau du défaut de la locataire de payer le loyer mensuel. J'ai donc résilié la location selon les conditions énoncées ci-dessous.
32. Le report de la date d'expulsion limitera l'impact sur le semestre scolaire des enfants de la locataire et donnera à celle-ci plus de temps pour demander de l'aide financière afin de payer l'arriéré et de maintenir la location. Dans l'alternative, elle pourra chercher un nouveau logement pour elle-même et sa famille pendant le délai supplémentaire.
33. Le préjudice subi par le locateur est réduit au minimum, car il détient l'avance de loyer pour le dernier mois et était disposé à accepter le report.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre le locateur et la locataire est résiliée à moins que 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 :**
 - 12 786,00 \$, si le paiement est effectué au plus tard le 30 avril 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

- 15 386,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 31 mai 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

- 17 986,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 30 juin 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 30 juin 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 30 juin 2026.**
 5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 7 558,70 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci dus par le locateur sont déduits du montant dû par la locataire. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
 6. La locataire doit payer au locateur une indemnité de 82,19 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 26 au 31 mars 2026.
 7. La locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 85,48 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 1^{er} avril 2026 jusqu'à la date où elle le quittera.
 8. Si la locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 30 juin 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 1^{er} juillet 2026.
 9. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 30 juin 2026, le locateur peut, à compter du 1^{er} juillet 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
 10. 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 1^{er} juillet 2026.

Le 10 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 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 1^{er} janvier 2027 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 30 avril 2026

Loyer exigible jusqu'au 30 avril 2026	12 600,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	12 786,00 \$

B. 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 31 mai 2026

Loyer exigible jusqu'au 31 mai 2026	15 200,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	15 386,00 \$

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 30 juin 2026

Loyer exigible jusqu'au 30 juin 2026	17 800,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour maintenir la location	17 986,00 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	9 537,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer pour le dernier mois	- 1 950,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer pour le dernier mois	- 214,30 \$
Total dû au locateur	7 558,70 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation du 26 au 31 mars 2026	82,19 \$ (par jour)
Plus l'indemnité exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 1 ^{er} avril 2026	85,48 \$ (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 \$.	