



Ordonnance rendue aux termes 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*

Dossier n° : LTB-L-100549-25-RV

Dans l'affaire du logement : 1403, 415, RUE MACLAREN
OTTAWA ON K2P 2C8

Entre : Logement communautaire d'Ottawa Locateur

et

GLORIA KISASA NGAMBI Locataire

Ordonnance de réexamen

Logement communautaire d'Ottawa (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de GLORIA KISASA NGAMBI (« locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer échu.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-100549-25 rendue le 11 février 2026. La locataire n'a pas assisté à l'audience le 27 janvier 2026.

Le 19 février 2026, la locataire a demandé que l'ordonnance soit réexaminée et suspendue jusqu'à ce que sa requête en réexamen ait été réglée.

Le 20 février 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-100549-25-RV-IN a été rendue pour suspendre l'ordonnance du 11 février 2026.

Le réexamen a été entendu par vidéoconférence le 2 avril 2026.

La représentante du locateur, Karine Viljean, et la locataire ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Au début de l'audience, le locateur a consenti à la requête en réexamen de l'ordonnance rendue le 11 février 2026.
2. La requête a immédiatement été entendue de nouveau.
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.
4. À la date de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.

5. Le loyer légal est de 1218 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
6. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 40,04 \$, soit : 1218 \$ x 12, divisé par 365 jours.
7. La locataire n'a versé aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
8. Au 30 avril 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 3 608 \$.
9. Le locateur a payé 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
10. Aucune avance de loyer n'a été versée.
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) et je conclus que le report de l'expulsion au 24 juin 2026 ne constituerait pas une injustice aux termes de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.
12. Le locateur a demandé que l'expulsion soit reportée de 30 jours.
13. La locataire a demandé jusqu'à 90 jours afin de pouvoir rembourser la totalité de l'arriéré et conserver sa location.
14. Je comprends que tout organisme susceptible de pouvoir aider la locataire à rembourser l'arriéré de loyer pourrait avoir besoin de plus de 30 jours pour traiter une demande et, si cette demande est acceptée, pour émettre un chèque au nom du locateur. Par conséquent, j'ai conclu qu'il serait juste de reporter l'expulsion de 60 jours.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête en réexamen de l'ordonnance LTB-L-100549-25 rendue le 11 février 2026 est accordée. L'ordonnance est modifiée comme suit.
2. La location entre le locateur et la locataire est résiliée à moins que la locataire annule la présente ordonnance.
3. **La locataire peut annuler la présente ordonnance et continuer la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 3 794 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 30 avril 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.

OU

- 5 012 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.

OU

- 6 230 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 24 juin 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
- 4. La locataire peut également présenter à la Commission, aux termes du paragraphe 74 (11) de la Loi, une motion en annulation de la présente ordonnance si elle a payé la totalité de la somme due ordonnée plus le loyer devenu exigible après le 24 juin 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'ordonnance d'expulsion. La locataire a le droit de présenter cette motion une fois seulement pendant la location.
- 5. **Si la locataire ne paie pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 24 juin 2026.**
- 6. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 2 656,08 \$. Cette somme inclut l'arriéré de loyer jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
- 7. La locataire doit également payer au locateur une indemnité de 40,04 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 3 avril 2026 jusqu'à la date où elle quitte le logement.
- 8. Si la locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 24 juin 2026, elle commencera à devoir des intérêts à partir du 25 juin 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
- 9. Si la locataire ne quitte pas le logement au plus tard le 24 juin 2026, le locateur pourra à compter du 25 juin 2026 déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) de façon à faire exécuter l'expulsion.
- 10. 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 le 25 juin 2026 ou après cette date.

24 avril 2026
Date de l'ordonnance

Robert Patchett
Vice-président, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer 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 qui s'applique à l'expulsion expire le 25 décembre 2026 si l'ordonnance n'est pas déposée au plus tard à cette date auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location si le paiement est effectué au plus tard le 30 avril 2026

Loyer échu jusqu'au 30 avril 2026	3 608,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	3 794,00 \$

B. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026

Loyer échu jusqu'au 31 mai 2026	4 826,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	5 012,00 \$

C. Montant que la locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location si le paiement est effectué au plus tard le 24 juin 2026

Loyer échu jusqu'au 30 juin 2026	6 044,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	6 230,00 \$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	2 470,08 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total de la somme due au locateur	2 656,08 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 3 avril 2026	40,04 \$ (par jour)
**L'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que la somme totale due (à l'exclusion des droits de dépôt) atteigne 50 000,00 \$.	