



**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-012903-26

Dans l'affaire 424 MARLIN PRIVATE, OTTAWA, ON,
du : K1T2Y1R
Entre : Ottawa Community Housing
et
Linda Belanger

locateur

locataire

Ottawa Community Housing (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Linda Belanger (la « locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer qu'elle doit.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 27 avril 2026.

Seul les mandataires du locateur, Anne-Marie Choquette et Fadum Waberi, étaient présentes à l'audience.

À 2 h 02, la locataire n'était pas présente ni représentée à l'audience malgré que la Commission lui avait dument signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve du locateur ont été pris en compte à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a signifié au 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.
2. À la date de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 1 245 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 40,93 \$, soit : 1 245 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire a payé 218 \$ au locateur depuis le dépôt de la requête.
6. Au 30 avril 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 3 148,57 \$.
7. Le locateur a payé 186 \$ pour les droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
8. Aucune avance de loyer n'a été versée.

Rejet ou report de l'expulsion

9. Le locateur demande à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion ordinaire. Le locateur n'était au courant d'aucune circonstance justifiant le rejet de l'expulsion. Comme il est indiqué plus haut, la locataire n'a pas assisté à l'audience portant sur cette affaire, et je n'ai donc pas eu la possibilité d'entendre son témoignage concernant sa situation ou contestant la requête en expulsion présentée par le locateur.
10. 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), notamment si le locateur a tenté de négocier une entente de remboursement avec la locataire, et je conclus que le rejet de l'expulsion constituerait une injustice aux termes du paragraphe 83 (1) de la Loi.

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 continuer la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 3 334,57 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 30 avril 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
- OU**
- 4 579,57 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 11 mai 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
 3. 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 s'il a payé la totalité de la somme due ordonnée plus le loyer devenu exigible après le 11 mai 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.
 4. **Si la locataire ne paie pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 11 mai 2026.**
 5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 3 194,68 \$. 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.
 6. La locataire doit également payer au locateur une indemnité de 40,93 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 28 avril 2026 jusqu'à la date où il quitte le logement.
 7. Si la locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 11 mai 2026, il commencera à devoir des intérêts à partir du 12 mai 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

8. Si la locataire ne quitte pas le logement au plus tard le 11 mai 2026, le locateur pourra à compter du 12 mai 2026 déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) de façon à 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 au locateur le 12 mai 2026 ou après cette date.

30 avril 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

Membre, 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 12 novembre 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	3 336,57 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme versée au locateur par la locataire depuis le dépôt de la requête	- 218,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	3 335,57 \$

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 11 mai 2026

Loyer échu jusqu'au 31 mai 2026	4 611,57 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme versée au locateur par la locataire depuis le dépôt de la requête	- 218,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	4 579,57 \$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	3 226,68\$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme versée au locateur par la locataire depuis le dépôt de la requête	- 218,00 \$
Total de la somme due au locateur	3 194,68 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 28 avril 2026	40,93 \$ (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 \$.	