



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

Dossier n° : LTB-L-100878-25

Dans l'affaire du 1210, 340 MILL RD
logement : ETOBICOKE ON M9C 1Y8

Entre : PARK PROPERTY MANAGEMENT INC. Locateur

et

Djecket Sylvia Roman Ahuiespse Menzan Locataire
Kobenan Edmond Menzan

PARK PROPERTY MANAGEMENT INC. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Djecket Sylvia Roman Ahuiespse Menzan et de Kobenan Edmond Menzan (« locataire ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer échu.

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

La représentante juridique du locateur, Anita Sada, et le locataire ont assisté 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. Le 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, le locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 3 244,22 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 106,66 \$, soit : 3 244,22 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Le locataire n'a versé aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
6. Les parties conviennent que l'arriéré de loyer jusqu'au 30 avril 2026 s'élève à 22 509,38 \$.
7. Le locateur a payé 186 \$ pour déposer la requête et a droit au remboursement de cette somme.

8. Le locateur a perçu auprès du locataire une avance de loyer de 3 177,50 \$ qu'il détient toujours. L'avance de loyer peut seulement être imputée à la dernière période de location si la location est résiliée.
9. Des intérêts de 100,83 \$ sur l'avance de loyer sont dus au locataire pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 27 avril 2026.

Rejet ou report de l'expulsion

10. Le locateur a initialement demandé une ordonnance prévoyant le délai d'expulsion normal de 11 jours, mais après avoir appris que le locataire a quatre enfants, il a demandé que l'expulsion soit repoussée au 31 mai 2026. Le locateur a tenté à maintes reprises de contacter le locataire depuis que ce dernier accuse un arriéré de loyer, mais le locataire n'a jamais répondu. Le locateur ne souhaite pas conclure un plan de remboursement, car il n'y a eu aucune communication ni tentative de payer le loyer depuis octobre 2025. Lorsque le locataire ne paie pas le loyer, cela nuit à la capacité du locateur de respecter ses propres obligations financières liées à l'ensemble d'habitation, par exemple l'entretien.
11. Le locataire demande un plan de remboursement de 12 mois ou, si l'expulsion est ordonnée, qu'elle soit reportée au 31 juillet 2026. Le locataire a indiqué avoir cessé de payer le loyer en octobre 2025 parce que l'entreprise qu'il a démarrée n'a pas généré de revenus. Compte tenu des revenus et des dépenses de son ménage, le locataire n'a pas assez d'argent pour le loyer, sans même considérer un plan de remboursement. La location n'est donc pas viable. Je vais reporter l'expulsion au 31 mai 2026, car un report plus long causerait un préjudice trop grand au locateur vu l'importance de l'arriéré.
12. 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 31 mai 2026 ne constituerait pas une injustice aux termes de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre le locateur et le locataire est résiliée à moins que le locataire annule la présente ordonnance.
2. **Le locataire peut annuler la présente ordonnance et continuer la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - 25 939,60 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
3. Le 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 31 mai 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'ordonnance d'expulsion. Le locataire a le droit de présenter cette motion une fois seulement pendant la location.

4. **Si le locataire ne paie pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 31 mai 2026.**
5. Si le locataire n'annule pas l'ordonnance, il doit payer au locateur 19 052,65 \$. Cette somme inclut l'arriéré de loyer jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. L'avance de loyer et les intérêts que doit le locateur sur cette avance ont été déduits de la somme que doit le locataire. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
6. Le locataire doit également payer au locateur une indemnité de 106,66 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 28 avril 2026 jusqu'à la date où il quitte le logement.
7. Si le locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 31 mai 2026, il commencera à devoir des intérêts à partir du 1^{er} juin 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
8. Si le locataire ne quitte pas le logement au plus tard le 31 mai 2026, le locateur pourra à compter du 1^{er} juin 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 1^{er} juin 2026 ou après cette date.

12 mai 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 1^{er} 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 le 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	25 753,60 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que le locataire doit payer pour continuer la location	25 939,60 \$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	22 144,98 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 3 177,50 \$
Moins les intérêts dus sur l'avance de loyer	- 100,83 \$
Total de la somme due au locateur	19 052,65 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 28 avril 2026	106,66 \$ (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 \$.	