



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

Dossier n° : LTB-L-014071-26

Dans l'affaire du 3, 329-331, RUE LAJOIE
logement : Ottawa ON K1L 7H5

Entre : Sony Jabouin Locateur

et

EDNA ANN THOMAS Locataires
HUGH NICHOLSON

Sony Jabouin (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion d'EDNA ANN THOMAS et de HUGH NICHOLSON (« locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer échu.

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

Seul le locateur a assisté à l'audience.

À 14 h 10, les locataires n'étaient pas présents ni représentés à l'audience même si l'avis d'audience leur avait été dûment signifié par la Commission. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier. L'audience a donc porté uniquement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Après avoir examiné cette affaire après l'audience, j'estime que l'Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) est invalide. La requête sera donc rejetée.
2. À l'audience, le locateur a été informé que ni l'avis N4 ni le formulaire de mise à jour relatif aux requêtes L1/L9 n'avaient été téléchargés sur le Portail et il a eu la possibilité de télécharger ces documents. Toutefois, trois autres avis N4 se trouvaient aussi sur le Portail. Le premier avis N4 portait le nom du premier locataire nommé et fixait la date de résiliation au 16 septembre 2025. Le deuxième avis N4 portait le nom du second locataire nommé et fixait la date de résiliation au 16 septembre 2025. Enfin, le troisième avis N4 portait le nom du premier locataire nommé et fixait la date de résiliation au 17 novembre 2025.

3. Le quatrième avis N4, qui a été téléchargé à la date de l'audience, portait le nom des deux locataires et fixait la date de résiliation au 22 janvier 2026. Le certificat de signification indiquait que cet avis avait été signifié en personne aux locataires le 5 janvier 2026. La requête était fondée sur cet avis N4.
4. Le locateur a affirmé que le loyer légal était de 1259,30 \$ par mois. Il a indiqué que la Ville d'Ottawa lui versait directement 629 \$ pour ce loyer et que les locataires payaient directement le locateur pour le reste.
5. Voici le tableau figurant dans l'avis N4 :
6. Comme le locateur a indiqué que le loyer mensuel est de 1259,30 \$ par mois, le loyer demandé est incorrect.
7. Le paragraphe 43 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) prévoit qu'un avis de résiliation doit préciser les motifs de la résiliation ainsi que les détails y afférents. L'avis N4 est invalide, car il n'indique pas correctement le loyer demandé, et par conséquent, il ne précise pas clairement et exactement les motifs de la résiliation et les détails y afférents.
8. En outre, le locateur a indiqué que les locataires accusaient un arriéré avant la période de location commençant le 1^{er} décembre 2025, ce qui ne figure pas dans l'avis N4. De plus, la remise de multiples avis N4 aux locataires prête à confusion pour ce qui est des options dont disposent les locataires pour annuler les avis afin de maintenir la location.
9. Si la conclusion indiquant que l'avis N4 est invalide avait été communiquée lors de l'audience, le locateur aurait pu décider de la façon dont il voulait poursuivre l'affaire dans les circonstances. La question qui se serait alors posée lors de l'audience aurait été celle de savoir si le locateur voulait demander l'expulsion des locataires, auquel cas il aurait pu retirer la requête et signifier un nouvel avis N4 et une nouvelle requête L1, ou s'il voulait demander uniquement le paiement de l'arriéré de loyer, sans expulsion, auquel cas l'affaire pouvait être convertie en requête L9, soit une requête qui porte exclusivement sur le paiement de l'arriéré de loyer. Dans l'hypothèse où le locateur aurait choisi cette dernière option, je ne suis pas convaincue qu'il avait établi lors de l'audience le montant exact du solde de l'arriéré. Je dis cela pour les raisons suivantes.
10. La requête L1 contient elle aussi des erreurs, car le montant intégral du loyer mensuel n'y était pas indiqué correctement ni la totalité des paiements effectués par les locataires. En

effet, le locateur avait omis les paiements reçus de la Ville d'Ottawa. De plus, lors de l'audience, le locateur a à deux reprises eu la possibilité de fournir le formulaire de mise à jour relatif aux requêtes L1/L9, et chaque fois, le formulaire comprenait des erreurs dans les paiements de loyer additionnels et le montant exact du loyer. En conséquence, le locateur n'a pas convaincu la Commission quant au solde exact de l'arriéré de loyer.

11. La requête sera donc rejetée au motif d'un avis N4 invalide.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La requête L1 présentée par le locateur est rejetée.

11 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.