



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

Dossier n° : LTB-L-014129-26

Dans l'affaire du 345, 2100, CHEMIN RUSSELL
logement : OTTAWA ON K1G 3W7

Entre : SOCIÉTÉ DE LOGEMENT
COMMUNAUTAIRE D'OTTAWA

Locateur

et

LYDIE MBUYI KAYEMBE

Locataire

La SOCIÉTÉ DE 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 LYDIE MBUYI KAYEMBE (« locataire ») parce qu'elle n'a pas payé le loyer échu.

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

Seule la représentante du locateur, Laila Ali, a assisté à l'audience.

À 13 h 32, la locataire n'était pas présente ni représentée à l'audience même si l'avis d'audience lui 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. 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.
2. À la date de l'audience, la locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 115 \$ et est dû le premier jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 3,78 \$, soit : 115 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire a consigné 200 \$ à la Commission depuis le dépôt de la requête.
6. Au 30 avril 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 184 \$.

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 une ordonnance prévoyant le délai d'expulsion normal de 11 jours. Il n'était au courant d'aucune circonstance justifiant le rejet de l'expulsion. Il a essayé de contacter la locataire pour discuter de l'arriéré de loyer et d'un plan de remboursement, mais la locataire a refusé toute communication avec lui. Comme il a été 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. Même si le locateur a demandé une ordonnance prévoyant un délai d'expulsion de 11 jours, l'expulsion sera repoussée au 31 mai 2026 afin de donner à la locataire plus de temps pour annuler l'ordonnance et conserver la location.
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), 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 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 :**
 - 485 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 31 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 si elle 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. 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, elle doit quitter le logement locatif au plus tard le 31 mai 2026.**
5. Si la locataire n'annule pas l'ordonnance, elle doit payer au locateur 357,06 \$. 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 3,78 \$ par jour pour l'usage du logement à partir du 28 avril 2026 jusqu'à la date où elle quitte le logement.

7. Si la locataire ne paie pas au locateur la somme intégrale due au plus tard le 31 mai 2026, elle 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 la 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 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	499,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme consignée à la Commission par la locataire depuis le dépôt de la requête	- 200,00 \$
Total que la locataire doit payer pour continuer la location	485,00 \$

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

Loyer échu jusqu'à la date de l'audience	371,06 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme consignée à la Commission par la locataire depuis le dépôt de la requête	- 200,00 \$
Total de la somme due au locateur	357,06 \$
Plus l'indemnité journalière à payer pour chaque jour d'occupation à compter du 28 avril 2026	3,78 \$ (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 \$.	