



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 100 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-040273-25

Dans l'affaire du logement : 4290, place Carver
Ottawa (Ontario) K1J 1B5

Entre : Multifaith Housing Initiative Locateur

et

Succession d'Irene Bolamba B. Maguy Locataire
Ntumba Mbombo représentée par
Honore-Lea Aberi-Lehani, exécuteur
testamentaire

et

Honore-Lea Aberi-Lehani Occupant non autorisé

Multifaith Housing Initiative (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location de la *succession d'Irene Bolamba B. Maguy Ntumba Mbombo* (« *Irene Bolamba* »), représentée par Honore-Lea Aberi-Lehani (« locataire »), et d'expulsion d'Honore-Lea Aberi-Lehani (« occupant non autorisé ») au motif que la locataire a cédé l'occupation du logement locatif à l'occupant non autorisé sans le consentement du locateur. Le locateur a aussi demandé par requête à la Commission d'enjoindre à l'occupant non autorisé de lui verser une indemnité pour l'usage du logement locatif.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 12 mars 2026.

Sarah Lorenz, agente du locateur, Michael Thiele, représentant du locateur, Honore-Lea Aberi-Lehani (« H. L. A. L. »), occupant non autorisé, ainsi que Francois Kabemba, représentant de l'occupant non autorisé, ont participé à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

Faits convenus par les parties

1. Les parties conviennent que l'ensemble d'habitation est un ensemble domiciliaire désigné et que le locateur est un fournisseur de logements, au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*¹.

¹ Article 2 de la *Loi sur les services de logement*

2. Les parties conviennent également que H. L. A. L. n'est pas locataire selon la convention de location et que, lorsque le locateur a conclu la convention de location avec Irene Bolamba, celle-ci était la seule personne reconnue comme locataire, tel qu'il appert de la copie de la convention de location signée entre le locateur et Irene Bolamba le 25 juin 2013 (DOC-6875612, pages 12 à 21 de 43; pièce n° 1).
3. Les parties conviennent qu'Irene Bolamba est décédée le 23 mars 2025, tel qu'il appert de la copie du certificat de décès du 25 mars 2025 (DOC-6875612, page 26 de 43; pièce 2).
4. Les parties conviennent que l'occupant non autorisé était en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.

Occupation non autorisée

a) Éléments de preuve du locateur

5. Sarah Lorenz (« S. L. »), agente du locateur, a déclaré que, depuis 2022, elle travaillait comme *gestionnaire de location* pour le locateur.
6. S. L. a indiqué qu'Irene Bolamba occupait le logement locatif à temps plein avec ses enfants mineurs.
7. S. L. a signalé que la convention de location signée le 25 juin 2013 n'avait jamais été modifiée de manière à ajouter d'autres locataires (pièce 1).
8. S. L. a ajouté qu'avant le décès d'Irene Bolamba, le locateur n'avait pas reçu de demande d'ajout de H. L. A. L. comme locataire.
9. S. L. a déclaré qu'avant son décès, Irene Bolamba n'avait jamais avisé que H. L. A. L. occupait le logement locatif à temps plein.
10. S. L. a dit avoir été avisée du décès d'Irene Bolamba le 1^{er} avril 2025, lorsqu'elle a reçu la correspondance de H. L. A. L. à cet effet. Elle a alors tenté de communiquer avec l'exécuteur de la succession pour discuter de la suite des choses concernant la location, tel qu'il appert de la copie du courriel envoyé par S. L. à H. L. A. L. le 2 avril 2025 (DOC-6875612, page 27 de 43; pièce 3).
11. S. L. a déclaré avoir vérifié s'il était possible de conclure une convention de location en bonne et due forme avec H. L. A. L. Elle a appris que H. L. A. L. ne remplissait pas les critères pour l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu et que, pour que le locateur puisse demeurer admissible comme fournisseur de logements, au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, H. L. A. L. devait quitter le logement.

b) Éléments de preuve de l'occupant non autorisé

12. H. L. A. L. a déclaré être le conjoint d'Irene Bolamba.

13. H. L. A. L. a dit vivre dans le logement locatif avec ses quatre enfants mineurs. Les enfants fréquentent une école à proximité du logement locatif et leur année scolaire prendra fin entre le 10 et le 15 juin 2026.
14. H. L. A. L. a précisé qu'au moment où Irene Bolamba a conclu la convention de location avec le locateur et emménagé dans le logement locatif, il avait lui-même sa résidence principale au Nouveau-Brunswick, pour ses études et les possibilités d'emploi. Une fois ses études terminées en 2023, il visitait Irene Bolamba à l'occasion et vivait avec elle (« de temps à autre ») durant les congés.
15. H. L. A. L. a reconnu que le logement locatif était petit pour les besoins de sa famille. Étant donné qu'il était difficile de trouver un autre logement convenant à ses besoins, il a exprimé le souhait de faire reporter son déménagement d'au moins six mois pour avoir le temps de trouver un autre logement.
16. Durant le contre-interrogatoire, H. L. A. L. a convenu ne jamais avoir conclu de convention de location avec le locateur.

c) Analyse

17. Le paragraphe 91 (1) de *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») prescrit ce qui suit :

91 (1) La location est réputée résiliée 30 jours après le décès du locataire du logement locatif s'il est le seul locataire du logement.

18. L'article 3 du *Règlement de l'Ontario 516/06* dit ce qui suit :

3. (1) En cas de décès du locataire d'un logement locatif qui est la résidence principale de son conjoint, ce dernier est compris dans la définition de « locataire » au paragraphe 2 (1) de la Loi, sauf s'il quitte le logement dans le délai de 30 jours prévu au paragraphe 91 (1) de la Loi.

[...]

(4) Les paragraphes (1) et (2) ne s'appliquent pas aux logements locatifs suivants :

- a) les logements locatifs visés à l'article 7 de la Loi;
- b) les logements locatifs d'une maison de soins à laquelle s'applique la partie IX de la Loi;
- c) les logements locatifs auxquels s'applique l'article 6 du présent règlement.
(soulignement ajouté)

19. Puisque le logement locatif fait partie d'un ensemble d'habitation considéré comme un ensemble domiciliaire désigné au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, les dispositions du Règlement de l'Ontario 516/06 établissant que le conjoint d'un locataire décédé est considéré comme un « locataire » ne s'appliquent pas.

20. Puisque le fait que H. L. A. L. n'était pas locataire conformément à la convention de location (pièce 1) n'est pas contesté et qu'Irene Bolamba, qui était la seule locataire d'après les modalités de cette convention, est décédée le 23 mars 2025 (pièce 2), je juge que, selon la prépondérance des probabilités, la convention de location entre le locateur et la locataire a pris fin le 22 avril 2025².
21. Vu que le locateur n'a pas conclu de convention de location avec H. L. A. L., j'estime que, selon la prépondérance des probabilités, l'occupation du logement locatif par H. L. A. L. après le décès d'Irene Bolamba n'était pas autorisée par la Loi.
22. L'occupant non autorisé doit donc libérer le logement locatif.

Indemnité journalière

23. Le locateur a droit à une indemnité pour l'usage et l'occupation du logement locatif par l'occupant non autorisé.
24. Le loyer légal est de 1 462,00 \$. Il est exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
25. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 48,07 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 1 462,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
26. L'occupant non autorisé doit au locateur 15 574,07 \$ en indemnité journalière pour l'usage et l'occupation du logement locatif pour la période allant du 23 avril 2025 au 12 mars 2026.
27. Les parties conviennent qu'après le décès d'Irene Bolamba, le locateur a reçu et déposé le paiement total de 5 848,00 \$, tel qu'il appert de la copie du relevé de compte du 9 mars 2026 (DOC-7555329; pièce 4).
28. L'indemnité due au locateur par l'occupant non autorisé pour l'usage et l'occupation du logement locatif est par conséquent de 9 726,68 \$.
29. Le locateur a payé 201,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant par l'occupant non autorisé.
30. H. L. A. L. a déclaré avoir mis des fonds de côté pour payer au locateur l'indemnité exigible.

Report d'expulsion

31. Le locateur réclame que l'occupant non autorisé libère le logement locatif dès que possible afin que le locateur puisse continuer à remplir les exigences relatives à l'aide financière et que le logement locatif puisse servir à des personnes admissibles qui sont en attente d'un logement.

² Article 91 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

32. H. L. A. L. a indiqué que ses enfants fréquentaient actuellement une école à proximité du logement locatif. Il dit que l'année scolaire se termine entre le 10 et le 15 juin 2026.
33. H. L. A. L. a déclaré qu'il tentait d'obtenir de l'aide pour chercher un autre logement, mais n'avait encore rien trouvé qui corresponde à ses besoins. Il n'avait pas présenté de demande de location pour un logement.
34. H. L. A. L. souhaite faire reporter l'expulsion d'au moins six mois pour avoir assez de temps pour trouver un autre logement et déménager.
35. Après avoir examiné toutes les circonstances divulguées, je juge que de reporter l'expulsion au 15 juillet 2026 ne constituerait pas une injustice. Le report de l'expulsion donnerait à l'occupant non autorisé le temps de chercher un nouveau logement pour lui et sa famille, sans perturber l'année scolaire de ses enfants.
36. Étant donné le temps écoulé entre le début de l'occupation non autorisée et l'audience, je juge qu'il ne convient pas de reporter davantage l'expulsion. Le préjudice pour le locateur est minime, puisque l'occupant non autorisé a les moyens financiers de payer l'indemnité exigée et que l'occupation n'est pas d'une durée prolongée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et la locataire est résiliée.
2. L'occupant non autorisé doit libérer le logement locatif au plus tard le 15 juillet 2026.
3. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 15 juillet 2026, le locateur pourra, dès le 16 juillet 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin de faire exécuter l'expulsion.
4. À la réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la possession du logement locatif au locateur le 16 juillet 2026 ou après cette date.
5. L'occupant non autorisé doit verser au locateur la somme totale de 9 927,68 \$, qui représente :
 - 9 726,68 \$ en indemnité journalière pour l'usage du logement locatif du 23 avril 2025 au 12 mars 2026;
 - 201,00 \$ en droits de présentation de la requête.
6. L'occupant non autorisé doit également verser au locateur 48,07 \$ par jour en indemnité pour l'utilisation du logement du 13 mars 2026 jusqu'à la date du déménagement.
7. L'occupant non autorisé doit verser au locateur le montant intégral exigible d'ici le 15 juillet 2026.

8. Si l'occupant non autorisé omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 15 juillet 2026, des intérêts commenceront à courir. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4,00 % à compter du 16 juillet 2026.

Le 12 mai 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Pour toute question au sujet de la présente ordonnance, composer le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234

Aux termes de l'article 81 de la Loi, la partie de l'ordonnance qui s'applique à l'expulsion expire le 16 janvier 2027 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence sur le territoire où le logement locatif est situé.