



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

Numéro de dossier : LTB-L-009244-26

Dans l'affaire du 157 Shallow Pond Pl.
logement : Orleans (Ontario) K4A 5P1

Entre : Paule Pépin Locateurs
Luc Tousignant

et

Yamboto Lisimba Locataires
Palani Sakala

Paule Pépin et Luc Tousignant (les « locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Yamboto Lisimba et de Palani Sakala (les « locataires »), parce qu'ils n'ont pas payé le loyer exigible.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 11 mai 2026.

Les locateurs, le mandataire des locateurs, Maxence Pépin Tousignant, et les locataires ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit:

Arriéré de loyer

1. Les parties ont convenu que les locateurs avaient signifié aux locataires un Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (l'« avis N4 ») valide le 2 février 2026, tel qu'il appert de la copie du courriel envoyé par les locateurs aux locataires le 2 février 2026, à 13 h 51 (DOC-7952213; pièce 1).
2. Les locataires n'ont pas fait annuler l'avis N4 en payant le montant de l'arriéré de loyer dû au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
3. À la date de l'audience, les locataires avaient encore la possession du logement locatif.
4. Les parties ont convenu que le loyer légal est de 2 800 \$. Il doit être payé le premier (1^{er}) jour de chaque mois.

5. En fonction du loyer mensuel, le loyer/l'indemnité quotidien(ne) est de 92,05 \$. Le montant est calculé comme suit : 2 800 \$ x 12, divisé par 365 jours.
6. Les parties ont convenu que depuis le dépôt de la requête, les locataires n'ont effectué aucun paiement.
7. Les parties ont convenu que les arriérés de loyer exigibles au 31 mai 2026 s'élèvent à 11 200 \$.
8. Les locateurs ont engagé des frais de 186 \$ pour le dépôt de la requête et ont droit au remboursement de ces frais.
9. Les parties ont convenu que les locateurs ont perçu une avance de loyer de 2 800 \$ que les locataires leur ont versée, et qu'ils détiennent encore. L'avance de loyer ne peut être imputée au loyer exigible que pour le dernier mois de loyer s'il y a résiliation de la location.
10. Des intérêts de 105,92 \$ sur l'avance de loyer sont dus aux locataires pour la période comprise entre le 1^{er} octobre 2024 et le 11 mai 2026.

Refus ou report de l'expulsion

11. Les locateurs ont demandé la résiliation de la location en raison du montant des arriérés de loyer. Le mandataire des locateurs a témoigné que ceux-ci comptaient sur les loyers que lui versaient les locataires pour payer les dépenses liées au logement locatif et à l'ensemble d'habitation, notamment l'hypothèque et les services d'utilité publique. Ils affirment éprouver des difficultés financières du fait que les locataires ne paient pas le loyer.
12. Le mandataire des locateurs a déclaré que ceux-ci ont tenté de négocier un accord avec les locataires, notamment en ce qui concerne les conditions de paiement des arriérés de ces derniers. Or, depuis le mois de janvier 2026, les locataires n'ont effectué aucun paiement.
13. Les locataires ont déclaré avoir emménagé dans le logement locatif au cours du mois de septembre 2024. Ils occupent actuellement le logement locatif avec leurs deux enfants mineurs.
14. Les locataires ont indiqué avoir choisi de s'installer dans le quartier pour la scolarité de leurs enfants. Leurs enfants fréquentent désormais une école située à proximité du logement locatif, et la fin de leur année scolaire est prévue le 25 juin 2026.
15. Les locataires ont précisé qu'ils exploitent leur propre entreprise, laquelle promeut et facilite la mise en place de diverses initiatives en matière d'énergie renouvelable. Ils ont indiqué que, bien qu'ils aient à l'heure actuelle plusieurs contrats en cours, ils ont eu de la difficulté à recevoir les paiements de leurs clients, si bien qu'ils ont dû eux-mêmes payer les dépenses pour terminer leurs travaux contractuels, ce qui, en retour, les a empêchés de payer leur loyer.
16. Les locataires ont avancé que leur clientèle compte sur diverses subventions gouvernementales pour payer les travaux qu'ils effectuent sous contrat, et que le processus d'approbation pour obtenir ces subventions et ces aides peut parfois être retardé. Ils s'attendent à recevoir sous peu des versements en guise de paiement.

17. Le revenu de leur ménage dépend entièrement de leur petite entreprise. Ils ont indiqué qu'au cours des derniers mois, ils ont fait une demande d'aide financière pour payer leur loyer. Ils ignorent s'ils sont admissibles à recevoir ces fonds.
18. Les locataires ont demandé de rester dans le logement locatif, et ont proposé de conclure un plan de remboursement dans le cadre duquel ils verseraient aux locateurs :
- la moitié (50 %) des arriérés de loyer au plus tard le 31 mai 2026;
 - le loyer légal pour la période de location commençant le 1^{er} juin 2026 et se terminant le 30 juin 2026, au plus tard le 1^{er} juin 2026;
 - la moitié (50 %) des arriérés de loyer au plus tard le 30 juin 2026.
19. Les locataires ont affirmé avoir commencé à chercher un autre endroit pour se loger, mais ils indiquent que trouver un tel logement serait difficile, compte tenu de leur situation financière actuelle. Ils soutiennent qu'ils auraient besoin de près de deux (2) mois pour quitter leur logement.

Analyse

20. J'ai examiné l'ensemble des circonstances divulguées, conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), notamment la durée de la location, si les locateurs avaient tenté de négocier un accord de remboursement avec les locataires, ainsi que l'historique de paiement des locataires depuis le dépôt de la requête, et je conclus qu'il ne serait pas injuste de surseoir à l'expulsion jusqu'au 30 juin 2026, en application de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.
21. Bien que les locataires aient proposé de conclure un plan de remboursement, aux termes duquel les arriérés seraient payés en deux versements distincts, ils n'ont fourni aucun document, comme des relevés bancaires, des relevés de paie ou des contrats liés à leur lieu d'affaires, qui leur aurait permis de prouver leur revenu. Les locataires s'étant contentés de faire des déclarations générales au sujet de ces affirmations précises, sans fournir des éléments de preuve ou des détails à l'appui, et sachant qu'ils n'ont pas versé un seul loyer aux locateurs depuis le dépôt de la requête, je ne suis pas convaincu qu'ils aient les moyens financiers leur permettant de conclure un accord de paiement pour leurs arriérés de loyer. Le recours envisagé à des sommes indéterminées qu'ils pourraient recevoir à une date encore à fixer ne confirme en rien que les locataires ont les moyens de poursuivre la location.
22. En outre, bien que les locataires aient indiqué qu'ils tentaient de trouver un revenu d'appoint grâce à une aide financière, ils ignorent s'ils sont admissibles au programme pour lequel ils ont présenté une demande et quand ils pourraient recevoir ces fonds ou quel en serait le montant exact.
23. Étant donné qu'il semble que les locataires n'ont pas les moyens financiers de poursuivre la location de leur propre chef, dans leurs circonstances actuelles, je conclus que l'incapacité des locataires à payer les arriérés de loyer et le loyer régulier (versé en entier et à temps) causerait un préjudice supplémentaire aux locateurs et, compte tenu du montant

des arriérés, qui a quadruplé depuis le dépôt de la requête, je conclus qu'il n'est pas approprié d'accorder un report de l'expulsion après le 30 juin 2026.

24. Le report de la date d'expulsion limitera les répercussions sur l'année scolaire des enfants des locataires et laissera aux locataires plus de temps pour obtenir une aide financière afin de payer les arriérés et de poursuivre la location. Subsidairement, les locataires disposeront de plus de temps pour chercher un nouveau logement pour eux-mêmes et leur famille.
25. Bien que les locateurs aient demandé d'avancer la date de résiliation, ils n'ont présenté aucune preuve quant au préjudice réel, financier ou autre, qu'ils subiraient si la location était prolongée jusqu'au 30 juin 2026.
26. Compte tenu des circonstances, je juge que le préjudice causé aux locateurs est réduit, étant donné que ceux-ci détiennent une avance de loyer et que l'échéance n'est pas repoussée.

Il est ordonné ce qui suit :

1. La location entre les locateurs et les locataires est résiliée, à moins que les locataires annulent la présente ordonnance.
2. **Les locataires peuvent annuler la présente ordonnance et continuer la location en versant aux locateurs ou à la Commission en fiducie :**
 - 11 386 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.

OU

 - 14 186 \$ si le paiement est effectué au plus tard le 30 juin 2026. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
3. Les locataires peuvent également présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance, en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi, s'ils ont payé l'intégralité de la somme due, conformément à l'ordonnance, plus tout loyer supplémentaire qui est devenu exigible après le 30 juin 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'ordonnance d'expulsion. Les locataires ne peuvent présenter cette motion qu'une seule fois pendant la location.
4. **Si les locataires ne paient pas la somme requise pour annuler la présente ordonnance, ils devront quitter le logement locatif au plus tard le 30 juin 2026.**
5. Si les locataires n'annulent pas la présente ordonnance, ils doivent payer 6 692,63 \$ aux locateurs. Ce montant comprend l'arriéré de loyer dû à la date de l'audience, ainsi que les frais de dépôt de la requête. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci que les locateurs doivent verser sont déduits de la somme à payer par les locataires. Voir l'annexe 1 pour le calcul du montant dû.
6. Les locataires devront également payer aux locateurs une indemnité de 92,05 \$ par jour pour l'usage du logement à compter du 12 mai 2026, jusqu'à la date à laquelle ils auront quitté le logement.

7. Si les locataires ne versent pas aux locateurs la somme intégrale due au plus tard le 30 juin 2026, ils commenceront à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts simples calculés à partir du 1^{er} juillet 2026 au taux de 4% par an sur le solde dû.
8. Si les locataires ne quittent pas le logement au plus tard le 30 juin 2026, les locateurs pourront à compter du 1^{er} juillet 2026 déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin que l'expulsion puisse être exécutée.
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 aux locateurs le 1^{er} juillet 2026 ou après cette date.

Le 26 mai 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

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

Si vous avez des questions au sujet de la présente ordonnance, veuillez 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 portant sur l'expulsion expirera le 1^{er} janvier 2027 si l'ordonnance n'a pas été 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
RÉSUMÉ DES CALCULS

A. Somme que les locataires doivent payer pour faire annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026

Loyer dû au 31 mai 2026	11 200 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Somme totale que les locataires doivent payer pour poursuivre la location	11 386 \$

B. Somme que les locataires doivent payer pour faire annuler l'ordonnance d'expulsion et poursuivre la location si le paiement est effectué au plus tard le 30 juin 2026

Loyer dû au 30 juin 2026	14 000 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Somme totale que les locataires doivent payer pour poursuivre la location	14 186 \$

C. Somme que les locataires doivent payer si la location est résiliée

Loyer dû à la date d'audience	9 412,55 \$
Frais de dépôt de la requête	186 \$
Moins le montant de l'avance de loyer du dernier mois	- 2 800 \$
Moins le montant des intérêts sur l'avance de loyer du dernier mois	- 105,92 \$
Somme totale due aux locataires	6 692,63 \$
Plus l'indemnité journalière due pour chaque jour où les locataires sont restés dans le logement à partir du 12 mai 2026	92,05 \$ (par jour)
**L'indemnité journalière courante continue de s'accumuler jusqu'à ce que la somme totale due (à l'exception des dépens) s'élève à 50 000 \$.	