



**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-015945-26

Dans l'affaire du logement : 8, 872 County Road 17
L'Orignal (Ontario) K0B 1K0

Entre : Rent A Stay Inc. Locateur

et

Josée Villeneuve Locataire

Rent A Stay Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Josée Villeneuve (« locataire ») au motif qu'elle n'a pas payé le loyer exigible.

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

Seul Maxime Collette, soit le mandataire du locateur, a participé à l'audience.

À 13 h 30, la locataire n'était pas en ligne et n'avait pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience lui ait été dûment signifié par la Commission, et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

Arriéré de loyer

1. Le locateur a remis à la locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. La locataire n'a pas annulé cet avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation figurant sur l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. À la date de l'audience, la locataire était toujours en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 885,00 \$. Il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 29,10 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 885 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. La locataire a versé au locateur 1 500,00 \$ depuis le dépôt de la requête.

6. L'arriéré de loyer exigible au 31 mai 2026 s'élève donc à 2 490,00 \$.
7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. La locataire a versé au locateur une avance de loyer de 885,00 \$, somme que le locateur détient toujours. Cette avance peut uniquement être appliquée à la dernière période de location si la location est résiliée.
9. La locataire a droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 19 septembre 2025 au 11 mai 2026, qui s'élèvent à 11,97 \$.

Sursis d'expulsion

10. Le locateur a réclamé la résiliation de la location, compte tenu du montant de l'arriéré de loyer. Il a tenté de négocier une entente comprenant des modalités de paiement de l'arriéré avec la locataire, mais celle-ci n'a pas respecté les conditions du calendrier de remboursement (DOC-7878474; pièce 1).
11. Le locateur avait espéré que la locataire participerait à l'audience pour poursuivre la discussion sur l'arriéré de loyer et peut-être ratifier un plan de remboursement, mais celle-ci n'a pas répondu aux démarches du locateur le jour de l'audience visant à l'inviter à y participer.
12. Concrètement, le locateur a téléphoné à la locataire vers 13 h 15 le 11 mai 2026 et a envoyé quelqu'un cogner à la porte de son logement locatif vers 13 h 35 pour l'inviter à participer à l'audience tenue par vidéoconférence.
13. Le locateur était ouvert à accepter un report d'expulsion, jusqu'au 10 juin 2026, pour permettre à la locataire de régulariser la location.
14. 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 »), en cherchant notamment à savoir si le locateur avait tenté de négocier une entente de remboursement avec la locataire, ainsi que l'historique de paiement de la locataire depuis le dépôt de la requête, et je juge que d'accorder un report d'expulsion jusqu'au 30 juin 2026, en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi, ne constituerait pas une injustice.
15. Le report de la date d'expulsion donnera à la locataire plus de temps pour tenter d'obtenir une aide financière, de manière à pouvoir payer l'arriéré et à poursuivre la location. Dans le cas contraire, elle aura plus de temps pour chercher un nouveau logement.
16. Puisque la locataire n'a fait que des versements limités au locateur depuis la présentation de la requête et que l'arriéré de loyer a continué d'augmenter, je juge qu'il ne convient pas de reporter l'expulsion au-delà du 30 juin 2026.
17. Le préjudice causé au locateur est atténué par le fait que ce dernier était déjà ouvert à reporter l'expulsion, qu'il détient une avance de loyer et que le report ne sera pas d'une durée prolongée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location entre le locateur et la locataire sera résiliée, à moins que la locataire n'annule l'ordonnance.
2. **La locataire peut annuler l'ordonnance et poursuivre la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**
 - soit 2 676,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 31 mai 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1);
 - soit 3 561,00 \$, si le versement est effectué au plus tard le 30 juin 2026 (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
3. La locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi si elle paie, avant l'exécution de l'expulsion par le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif), le montant intégral exigible figurant dans l'ordonnance en plus du loyer devenant exigible après le 30 juin 2026. La locataire ne peut présenter une motion semblable qu'une seule fois pendant la durée de la convention de location.
4. **Si elle ne verse pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, la locataire devra libérer le logement locatif au plus tard le 30 juin 2026.**
5. Si elle n'annule pas l'ordonnance, la locataire devra verser au locateur 1 214,13 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date de l'audience et les droits de présentation de la requête. L'avance de loyer et les intérêts sur l'avance de loyer dus par le locateur sont déduits du montant que la locataire doit verser (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
6. La locataire doit aussi verser au locateur 29,10 \$ par jour à titre d'indemnité pour l'usage du logement à compter du 12 mai 2026 jusqu'à la date à laquelle elle quitte le logement.
7. Si la locataire omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 30 juin 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 1^{er} juillet 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 30 juin 2026, le locateur pourra, dès le 1^{er} juillet 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour 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 locatif au locateur le 1^{er} juillet 2026 ou après cette date.

Le 25 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 1^{er} 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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que la locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 31 mai 2026

Loyer exigible au 31 mai 2026	3 990,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 1 500,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour continuer la location :	2 676,00 \$

B. Montant que la locataire doit verser pour annuler l'ordonnance d'expulsion et continuer la location en cas de paiement fait au plus tard le 30 juin 2026

Loyer exigible au 30 juin 2026	4 875,00 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 1 500,00 \$
Montant total que la locataire doit payer pour continuer la location :	3 561,00 \$

C. Montant que la locataire doit verser si la location est résiliée

Loyer exigible à la date de l'audience	3 425,10 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins le montant que la locataire a payé au locateur depuis le dépôt de la requête	- 1 500,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 885,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer	- 11,97 \$
Montant total que la locataire doit payer :	1 214,13 \$
Plus une indemnité journalière exigible pour chaque jour d'occupation du logement à compter du 12 mai 2026 :	29,10 \$ (par jour)
**Le montant de l'indemnité journalière continue de s'accumuler jusqu'à ce que le montant exigible total (à l'exclusion des droits de présentation de la requête) atteigne 50 000,00 \$.	