



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

Numéro de dossier : LTB-L-017023-26

Dans l'affaire du 1909 Russell Road, app. 1113
logement : Ottawa (Ontario) K1G 3P2

Entre : Logement communautaire d'Ottawa Locateur

Et

Inengo Mayombi Locataire

Logement communautaire d'Ottawa (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Inengo Mayombi (le « locataire ») parce qu'il n'a pas payé le loyer qu'il doit.

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

Seule la mandataire du locateur, Laila Ali, était présente à l'audience.

À 14 h 04, le locataire n'était toujours pas présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission lui ait dûment signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve du locateur ont été présentés à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit:

Arriéré de loyer

1. L'avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») que le locateur a signifié au locataire était valide. Le locataire n'a pas annulé l'avis en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation indiquée dans l'avis N4 ou avant la date de dépôt de la requête.
2. Le jour de l'audience, le locataire avait toujours la possession du logement locatif.
3. Le loyer légal s'élève à 1 208,00 \$. Il est exigible le premier (1^{er}) jour de chaque mois.
4. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 39,72 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 208,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
5. Le locataire n'a effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible jusqu'au 31 mai 2026 totalise 7 236,00 \$.
7. Le locateur a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.

8. Il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.

Sursis d'expulsion

9. Le locateur a demandé la résiliation de la location en raison du montant de l'arriéré de loyer. Il a tenté de négocier avec le locataire un accord comprenant les conditions de paiement de l'arriéré, mais le locataire n'a pas donné suite à ses ouvertures.
10. Le locateur a expliqué que le locataire n'était plus admissible à une subvention au loyer parce que, malgré de multiples rappels, le locataire a omis de lui fournir les documents nécessaires à un examen officiel de son admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.
11. Le locateur était disposé à reporter l'expulsion de vingt (20) jours pour donner au locataire une autre occasion de présenter les documents nécessaires afin de rétablir sa subvention.
12. Le locataire, absent, n'a pas présenté sa situation pour que la Commission envisage de retarder ou de rejeter l'expulsion, et le locateur ne connaissait aucun autre facteur à prendre en compte quant à la dispense d'expulsion.
13. Conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), j'ai examiné toutes les circonstances présentées, y compris la question de savoir si le locateur a tenté de négocier une entente de paiement avec le locataire ainsi que l'historique de paiement du locataire depuis le dépôt de la requête, et je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 30 juin 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.
14. Le report de la date d'expulsion donnera au locataire plus de temps soit pour fournir les documents que le locateur demande afin de possiblement rétablir sa subvention au loyer, soit pour demander de l'aide financière afin de payer l'arriéré et de maintenir la location. Dans l'alternative, le locataire aura plus de temps pour chercher un nouveau logement.
15. Puisque le locataire n'a versé aucun paiement au locateur depuis le dépôt de la requête et que l'arriéré de loyer a plus que doublé depuis, je juge qu'il ne convient pas de reporter l'expulsion au-delà du 30 juin 2026.
16. Le préjudice subi par le locateur est réduit au minimum, car il était disposé à reporter l'expulsion, et le délai n'est pas prolongé.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location liant le locateur et le locataire est résiliée, sauf si le locataire annule la présente ordonnance.

2. **Le locataire peut annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant au locateur ou à la Commission en fiducie :**

- 7 422,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 31 mai 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

- 8 630,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 30 juin 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
3. Le locataire peut aussi présenter à la Commission une motion en annulation de la présente ordonnance en vertu du paragraphe 74 (11) de la Loi s'il a payé la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 30 juin 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. Le locataire peut présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si le locataire ne paie pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, il doit quitter le logement locatif au plus tard le 30 juin 2026.**
5. Si le locataire n'annule pas l'ordonnance, il doit payer au locateur 6 650,92 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible jusqu'à la date de l'audience et les droits de dépôt de la requête. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
6. Le locataire doit aussi payer au locateur une indemnité de 39,72 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 12 mai 2026 jusqu'à la date où il le quittera.
7. Si le locataire ne paie pas au locateur la totalité du montant exigible au plus tard le 30 juin 2026, il commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 1^{er} juillet 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 30 juin 2026, le locateur peut, à compter du 1^{er} juillet 2026, déposer la présente ordonnance au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) pour faire exécuter l'expulsion.
9. Sur réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) doit remettre la libre possession du logement au locateur à compter du 1^{er} juillet 2026.

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

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez 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 concernant l'expulsion expire le 1^{er} janvier 2027 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard ce jour-là au Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où se trouve le logement locatif.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est effectué au plus tard le 31 mai 2026

Loyer exigible jusqu'au 31 mai 2026	7 236,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que le locataire doit payer pour maintenir la location	7 422,00 \$

B. Montant que le locataire doit payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est fait au plus tard le 30 juin 2026

Loyer exigible jusqu'au 30 juin 2026	8 444,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que le locataire doit payer pour maintenir la location	8 630,00 \$

C. Montant que le locataire doit payer si la location est résiliée

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	6 464,92 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total dû au locateur	6 650,92 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 12 mai 2026	39,72 \$ (par jour)
** L'indemnité quotidienne continue à s'accumuler jusqu'à ce que le total exigible (à l'exclusion des dépens) atteigne 50 000,00 \$.	