



**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-007226-26

Dans l'affaire du 95, avenue Durant, chambre du sous-sol 1A
logement : East York (Ontario) M4J 4W3

Entre : Alaa Dahi Locatrice

Et

Proten Kituba Kazabi Locataires
Victoire Bola Mfutila

Alaa Dahi (la « locatrice ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Proten Kituba Kazabi et de Victoire Bola Mfutila (les « locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer exigible.

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

Le mandataire de la locatrice, Md Golam Mostafa, et le locataire Proten Kituba Kazabi ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit:

Avis de résiliation N4

1. La locatrice a signifié aux locataires un avis de résiliation N4 indiquant la date de résiliation du 24 janvier 2026 (l'« avis N4 »), tel qu'il appert de la copie de cet avis (DOC-7268297, pièce 1).
2. Le locataire Proten Kituba Kazabi (« P.K.K. ») a contesté la validité de l'avis N4, car celui-ci indique que les locataires n'ont versé aucun paiement à la locatrice du 1^{er} octobre au 31 janvier 2025.
3. P.K.K. a dit avoir envoyé un paiement de 750,00 \$ à la locatrice le 6 octobre 2025, tel qu'il appert de la copie de la capture d'écran d'un virement électronique envoyé par les locataires à la locatrice le 6 octobre 2025 et indiquant le code de référence C1Aavq***7nE (DOC-7362175, « IMG_1704.PNG », pièce 2).
4. Le mandataire de la locatrice était d'accord que les locataires ont envoyé à la locatrice un paiement de 750,00 \$ le 6 octobre 2025, mais a dit que le paiement a été affecté à la période

de location du 1^{er} au 30 septembre 2025, car les locataires avaient auparavant omis de payer le loyer du mois de septembre 2025.

5. P.K.K. a contesté l'assertion de la locatrice voulant que le paiement du 6 octobre 2025 ait été affecté à la période de location du 1^{er} au 30 septembre 2025. Il a dit que durant le mois de septembre 2025, leur compte affichait un crédit de 30,00 \$ lié à un paiement excédentaire antérieur et qu'ils ont payé le reste du loyer de septembre 2025 en envoyant à la locatrice un virement électronique de 720,00 \$ le 5 septembre 2025, tel qu'il appert de la copie du relevé bancaire de P.K.K. montrant ses opérations du 29 août au 29 septembre 2025 (DOC-7964590, pièce 3).
6. Le mandataire de la locatrice a nié que le compte des locataires affichait un crédit de 30,00 \$ et que le paiement de 720,00 \$ indiqué sur leur relevé bancaire a été envoyé à la locatrice.
7. Selon le mandataire de la locatrice, puisque le loyer de la période de location du 1^{er} au 30 septembre 2025 était impayé, la somme de 750,00 \$ reçue le 6 octobre 2025 a été affectée au plus ancien arriéré.
8. La locatrice a le fardeau d'établir et de prouver sa cause, mais puisqu'elle a nié avoir reçu un paiement de 720,00 \$ le 5 septembre 2025 (pièce 3), les locataires ont le fardeau de prouver positivement qu'ils ont versé cette somme (ou qu'un tiers l'a versée en leur nom)¹.
9. Dans cette affaire, bien que P.K.K. ait présenté un relevé bancaire établissant qu'un paiement de 720,00 \$ a de fait été retiré de son compte le 5 septembre 2025, le bénéficiaire de ce paiement n'était pas indiqué dans sa preuve documentaire (pièce 3).
10. En outre, P.K.K. a limité ses observations concernant le soi-disant crédit de 30,00 \$ dans son compte à des assertions générales qui n'étaient corroborées par aucune preuve documentaire ni aucun détail (par exemple, reçu de paiement, confirmation de virement électronique, relevé bancaire) établissant qu'un paiement excédentaire a été réellement versé. Je conclus donc que les locataires ne se sont pas acquittés de leur fardeau de prouver que le paiement de 720,00 \$ versé le 5 septembre 2025 représentait une contribution à leur loyer pour la période de location du 1^{er} au 30 septembre 2025 (pièce 3).
11. Par conséquent, la prochaine question qui m'est posée est celle de savoir si l'avis N4 était invalide parce qu'il ne tenait pas compte du paiement de 750,00 \$ reçu par la locatrice le 6 octobre 2025 (pièce 2).
12. Dans son arrêt *Malva Enterprises Inc. v. Rosgate Holdings Ltd.*, la Cour d'appel invoque la règle suivante concernant l'affectation des paiements de loyer dans le cadre d'une relation locateur-locataire :

[Traduction non officielle] « L'affectation des paiements de loyer peut être contrôlée par une directive du locataire ou encore le contrat ou l'habitude des parties. Toutefois, en l'absence de directive du locataire ou d'entente des parties quant à l'affectation d'un paiement volontaire dans le contexte de demandes de loyer multiples, le locateur peut normalement affecter le paiement à la demande qu'il choisit. En général, les

¹ *Mauti v. Gibbs*, 2019 ONSC 3355 (CanLII); paragraphe 27.

paiements versés par le locataire à son locateur au titre du loyer en l'absence de directive du locataire ou d'entente des parties peuvent et, selon certains textes faisant autorité, doivent être affectés à l'extinction des premiers loyers exigibles². » [Nous soulignons.]

13. Dans *Ryu Electric v. Sam Bung Hong*, la Cour supérieure précise ce qui suit :

[Traduction non officielle] Selon les principes de common law en matière de droit des débiteurs et des créanciers, le débiteur peut appliquer un paiement à une dette particulière et le créancier doit l'affecter en conséquence [...] Toutefois, en l'absence d'une expression claire et irrévocable de l'affectation voulue par le débiteur, le créancier est libre d'affecter le paiement à un solde impayé comme il le juge approprié. En outre, le créancier qui affecte le paiement à une facture particulière sans en aviser le débiteur demeure libre de modifier subséquemment l'affectation. Le créancier est lié par l'affectation communiquée [...] Enfin, si ni le créancier ni le débiteur n'affectent le paiement, le droit l'applique généralement à la plus ancienne dette³. [Nous soulignons.]

14. Dans *Hamati Roofing Ltd. v. MTCC, No. 581*, la Cour supérieure réaffirme que si le débiteur n'a précisé aucune affectation, le créancier est libre d'affecter le paiement comme il le juge approprié⁴.

15. Le virement électronique que les locataires ont envoyé à la locatrice le 6 octobre 2025 (pièce 2) ne comprend aucun message ni aucune communication d'aucune sorte de leur part indiquant explicitement que le paiement devait être affecté à la période de location du 1^{er} au 31 octobre 2025. P.K.K. n'a pas non plus présenté de preuve établissant qu'il a enjoint explicitement à la locatrice d'affecter ce paiement au mois d'octobre 2025.

16. Puisque je n'étais pas convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locataires avaient auparavant payé à la locatrice un excédent de 30,00 \$ et que le paiement de 720,00 \$ du 5 septembre 2025 (pièce 3) devait être affecté au loyer de la période de location du 1^{er} au 30 septembre 2025, je conclus que la locatrice avait le droit, en l'absence d'une directive claire et explicite donnée par les locataires au moment du paiement, d'affecter la somme reçue le 6 octobre 2025 à l'arriéré de loyer correspondant au loyer de septembre 2025 (pièce 2).

17. Par conséquent, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que la locatrice a signifié aux locataires un avis N4 valide (pièce 1). Les locataires n'ont pas annulé l'avis N4 en payant l'arriéré de loyer exigible au plus tard à la date de résiliation qui y est indiquée ou avant la date de dépôt de la requête.

18. Le jour de l'audience, les locataires avaient toujours la possession du logement locatif.

² *Malva Enterprises Inc. v. Rosgate Holdings Ltd.*, 1993 CanLII 8675 (ON CA), paragraphe 48.

³ *Ryu Electric v. Sam Bung Hong*, 2017 ONSC 5109, paragraphe 34.

⁴ *Hamati Roofing Ltd. v. MTCC No. 581*, 2026 ONSC 2348, paragraphe 14.

Arriéré de loyer

19. Les parties ont convenu que le loyer légal s'élève à 750,00 \$. Il est exigible le premier (1^{er}) jour de chaque mois.
20. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 24,66 \$. Ce montant se calcule comme suit : 750,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.
21. Les parties ont convenu que les locataires n'ont effectué aucun paiement depuis le dépôt de la requête.
22. Je conclus donc que l'arriéré de loyer exigible jusqu'au 31 mai 2026 s'élève à 6 000,00 \$.
23. La locatrice a payé des droits de 186,00 \$ pour déposer la requête et a droit à leur remboursement.
24. Les parties ont convenu qu'il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.

Questions soulevées par les locataires – article 82 de la Loi

25. Lors de l'audience, P.K.K. a voulu soulever, en vertu de l'article 82 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »), des questions – concernant notamment les services Internet – pouvant entraîner une diminution de loyer qui serait déduite de l'arriéré de loyer dû à la locatrice et, par conséquent, réduirait la dette des locataires.
26. La règle 19.4 des Règles de procédure de la Commission prévoit que le locataire qui a l'intention de soulever des questions en vertu du paragraphe 82 (1) ou 87 (2) de la Loi, lors d'une audience sur la requête du locateur concernant un arriéré de loyer, fournit aux autres parties et à la Commission, au moins sept (7) jours avant l'audience prévue :
 - une description écrite de chaque question qu'il a l'intention de soulever;
 - une copie de l'ensemble des documents, photos et autres éléments de preuve qu'il a l'intention d'invoquer à l'audience.
27. Toutefois, les locataires n'ont pas dûment déposé auprès de la Commission ni signifié à la locatrice leur liste de questions ni de copie des éléments de preuve sur lesquels ils prévoyaient se fonder. Il aurait été injuste pour la locatrice de lui enjoindre de répondre à des allégations dont elle n'a pas été avisée au préalable. Conformément à la règle 19.5 des Règles de procédure de la Commission, j'ai donc refusé d'entendre la preuve des locataires et les observations qu'ils souhaitaient présenter en vertu de l'article 82 de la Loi.
28. Le préjudice subi par les locataires est minimal, car ils peuvent, sous réserve de tout délai de prescription applicable⁵, demander à présenter leurs arguments dans leur propre requête, s'ils choisissent d'en déposer une à l'avenir.
29. Il est recommandé aux locataires d'obtenir des conseils juridiques afin de mieux comprendre leurs droits et recours s'ils décident de déposer une requête visant la locatrice.

⁵ Paragraphe 29 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Sursis d'expulsion

30. La locatrice a demandé la résiliation de la location en raison du montant de l'arriéré de loyer.
31. Le mandataire de la locatrice a témoigné qu'elle utilise les paiements de loyer des locataires pour payer les dépenses liées au logement locatif et à l'ensemble d'habitation, y compris l'hypothèque, l'impôt foncier, l'assurance et les services d'utilité publique. Le défaut de paiement des locataires lui cause donc des difficultés financières.
32. Le mandataire de la locatrice a indiqué qu'il a tenté de négocier avec les locataires un accord comprenant les conditions de paiement de leur arriéré, mais qu'ils n'ont pas été en mesure de respecter un calendrier de paiement.
33. P.K.K. a témoigné que les locataires ont emménagé dans le logement locatif le 8 novembre 2023.
34. P.K.K. a dit qu'il est étudiant étranger et que son permis de travail avait expiré, ce qui l'avait empêché de travailler et, par conséquent, avait nui à sa capacité de payer le loyer.
35. P.K.K. a indiqué que son permis de travail a été renouvelé le 3 mai 2026. Il a commencé à chercher un nouvel emploi, mais n'en a pas encore obtenu un.
36. P.K.K. a dit compter actuellement sur l'aide financière de membres de sa famille. Il a ajouté leur avoir demandé de lui fournir 6 000,00 \$ pour payer l'arriéré de loyer à la locatrice. Il prévoit recevoir les fonds demandés au plus tard le 11 juin 2026.
37. P.K.K. a dit s'attendre à obtenir un nouvel emploi avant le 1^{er} juin 2026. Compte tenu de l'aide financière qu'il prévoit recevoir, il a dit avoir confiance de pouvoir faire en sorte que sa location soit de nouveau en règle au plus tard le 13 juin 2026.
38. P.K.K. souhaite maintenir sa location. Il n'a pas commencé à chercher un autre logement.
39. Conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, j'ai examiné toutes les circonstances présentées, y compris la durée de la location, la question de savoir si la locatrice a tenté de négocier une entente de paiement avec les locataires ainsi que l'historique de paiement des locataires depuis le dépôt de la requête, et je juge qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion au 15 juin 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.
40. Le report de la date d'expulsion donnera aux locataires plus de temps pour obtenir l'aide financière qu'ils attendent ou pour chercher d'autres sources d'aide afin de payer l'arriéré et de maintenir la location. Dans l'alternative, les locataires auront plus de temps pour se trouver un nouveau logement.
41. Puisque les locataires n'ont pas présentement de source de revenus stable ou constante et dépendent entièrement de l'aide financière de tiers, ils ne semblent pas avoir la capacité financière de maintenir la location par eux-mêmes dans leur situation actuelle. Dans le cas où ils n'obtiennent pas l'aide financière voulue, j'estime que leur incapacité de payer l'arriéré de loyer et le loyer régulier (intégralement et à temps) causerait un préjudice supplémentaire à la locatrice et, étant donné le montant de l'arriéré, qui a doublé depuis le dépôt de la

requête, je juge qu'il ne convient pas d'accorder une dispense d'expulsion au-delà du 15 juin 2026.

42. Bien que la locatrice ait demandé une date de résiliation plus rapprochée, j'estime que le préjudice qu'elle subit est réduit parce que le délai accordé n'est pas prolongé.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location liant la locatrice et les locataires est résiliée, sauf si les locataires annulent la présente ordonnance.
2. **Les locataires peuvent annuler la présente ordonnance et maintenir la location en payant à la locatrice ou à la Commission en fiducie :**

- 6 186,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 31 mai 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

OU

- 6 936,00 \$, si le paiement est fait au plus tard le 15 juin 2026. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.

3. Les locataires peuvent aussi 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 la totalité du montant exigible ordonné plus tout loyer supplémentaire devenu exigible après le 15 juin 2026, mais avant que le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) exécute l'expulsion. Les locataires peuvent présenter une telle motion une seule fois pendant la location.
4. **Si les locataires ne paient pas le montant exigé pour annuler la présente ordonnance, ils doivent quitter le logement locatif au plus tard le 15 juin 2026.**
5. Si les locataires n'annulent pas l'ordonnance, ils doivent payer à la locatrice 5 707,26 \$. 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. Les locataires doivent aussi payer à la locatrice une indemnité de 24,66 \$ par jour pour l'utilisation du logement du 12 mai 2026 jusqu'à la date où ils le quitteront.
7. Si les locataires ne paient pas à la locatrice la totalité du montant exigible au plus tard le 15 juin 2026, ils commenceront à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 16 juin 2026.
8. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 15 juin 2026, la locatrice peut, à compter du 16 juin 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 à la locatrice à compter du 16 juin 2026.

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 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 16 décembre 2026 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 là où le logement locatif se trouve.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent 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	6 000,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que les locataires doivent payer pour maintenir la location	6 186,00 \$

B. Montant que les locataires doivent payer pour annuler l'ordonnance d'expulsion et maintenir la location si le paiement est effectué au plus tard le 15 juin 2026

Loyer exigible jusqu'au 30 juin 2026	6 750,00 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total que les locataires doivent payer pour maintenir la location	6 936,00 \$

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

Loyer exigible jusqu'à la date de l'audience	5 521,26 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Total dû à la locatrice	5 707,26 \$
Plus l'indemnité quotidienne exigible pour chaque jour d'occupation à compter du 12 mai 2026	24,66 \$ (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 \$.	