



**Ordonnance rendue aux termes de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*
et de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-L-085659-25-RV

Dans l'affaire du logement : 61, 3400, CHEMIN PAUL ANKA
OTTAWA ON K1V 0C9

Entre : Regis Désiré Cimpaye Locateurs
Gladys Kaneza

et

Maan Rabie Pineda Locataires
Pamela Jane Mendoza

Ordonnance de réexamen

Regis Désiré Cimpaye et Gladys Kaneza (les « locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de la location immobilière (la « Commission » ou la « CLI ») de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Maan Rabie Pineda et Pamela Jane Mendoza (les « locataires ») au motif que :

- les locateurs exigent la libre possession du logement locatif dans le but d'y effectuer d'importants travaux de réparation ou de rénovation.

Les locateurs ont également réclamé une indemnité pour chaque jour où les locataires demeurent dans le logement locatif après la date de résiliation.

Cette requête a été réglée par l'ordonnance LTB-L-085659-25, rendue le 3 mars 2026.

Le 13 mai 2026, les locateurs ont demandé le réexamen de l'ordonnance et ont déposé une requête en prorogation de délai en ce qui concerne leur requête.

Un examen préliminaire de la requête en réexamen a été effectué sans tenir d'audience. Pour me prononcer sur cette requête, j'ai passé en revue les documents versés au dossier de la CLI ainsi que l'enregistrement audio pour cette audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. La demande de prorogation de délai présentée par les locateurs est acceptée.

2. D'après les observations formulées dans le cadre de la requête, je ne suis pas convaincue que l'ordonnance soit entachée d'une erreur grave ou qu'une erreur grave se soit produite dans l'instance. La demande de réexamen des locataires est rejetée.
3. Les locateurs soutiennent que l'ordonnance et l'instance sont entachées d'une erreur grave du fait que l'ordonnance ne traite pas de leur requête en résiliation de la location et en expulsion des locataires aux termes de leur avis de résiliation N12, et qu'elle se fonde plutôt sur un avis de résiliation N13.
4. Pour les motifs énoncés ci-dessous, je conviens avec les locateurs que l'ordonnance est entachée d'une erreur puisque le membre n'a pas répondu à la demande des locateurs de se fonder sur l'avis N12. Toutefois, je n'estime pas qu'il s'agisse d'une erreur grave, car je constate que cela n'est pas important pour le résultat.
5. En effet, la requête des locateurs est fondamentalement viciée puisque l'avis N12 a été signifié après que les locateurs ont déposé la présente requête, que les locateurs n'ont pas versé l'indemnité due, et qu'il était raisonnable pour le membre de ne pas proroger le délai imparti aux locateurs pour effectuer ce paiement.
6. À l'audience, les locateurs ont affirmé dans leur témoignage qu'ils ont remis aux locataires, en août 2024, ce qu'ils ont présenté comme étant un avis N13. Les locateurs ont déclaré qu'ils avaient ensuite été informés par la CLI que leur requête pourrait être rejetée parce que l'« avis » qu'ils avaient déposé n'était pas un formulaire approuvé par la Commission.
7. Par conséquent, les locateurs ont soutenu dans leur témoignage qu'ils avaient ensuite signifié aux locataires l'avis de résiliation N12 en vertu de l'article 48 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») et un avis de résiliation N13 pour réparations et rénovations en vertu de l'alinéa 50 (1) c) de la Loi, sur des formulaires approuvés de la CLI. Je ne trouve pas que la raison pour laquelle les locateurs ont signifié à la fois un avis N12 et un avis N13 soit pertinente pour la présente demande de réexamen.
8. À l'audience, les locateurs ont précisé qu'ils souhaitaient donner suite à leur requête en résiliation de la location et en expulsion uniquement en se fondant sur leur avis N12.
9. Le paragraphe 69 (1) de la Loi prévoit ce qui suit :

69 (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire s'il a donné un avis de résiliation de la location en vertu de la présente loi ou de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*.
10. Ce paragraphe signifie que l'avis de résiliation sur lequel se fonde une requête en résiliation de la location et en expulsion doit avoir été signifié avant que la requête ne puisse être déposée. Bien que les requêtes puissent être modifiées, les requêtes en

résiliation de la location et en expulsion ne peuvent pas être traitées sur la base d'un avis de résiliation qui a été signifié après le dépôt de la requête.

11. Les dossiers de la Commission indiquent que cette requête a été déposée le 9 octobre 2025. Le certificat de signification des locataires concernant l'avis N12 indique que celui-ci a été signifié le 31 octobre 2025.
12. Comme les locataires ont signifié leur avis N12 après avoir déposé la requête, ils ne pouvaient pas aller de l'avant avec cette requête en se fondant sur leur avis N12.
13. De plus, l'obligation de verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer au plus tard à la date de résiliation s'applique tant aux avis N12 qu'aux avis N13 pour réparations et rénovations lorsqu'il y a moins de cinq habitations dans l'ensemble d'habitation.
14. Pour les avis N12, cette obligation est mentionnée aux articles 48.1 et 55.1 de la Loi. Pour le type d'avis N13 pertinent mentionné ci-dessus, cette obligation est énoncée au paragraphe 54 (3) et à l'article 55.1 de la Loi. Ces articles prévoient ce qui suit :

48.1 Le locateur verse au locataire à qui il donne un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 48 une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

54(3) Le locateur verse au locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 50 pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable, si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire ne donne pas au locateur l'avis prévu au paragraphe 53 (2) à l'égard du logement locatif;
- b) l'avis de résiliation est donné le jour où la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* reçoit la sanction royale ou après ce jour et l'article 55 ne s'applique pas;
- c) l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif compte moins de cinq habitations;
- d) l'exécution des travaux n'est pas ordonnée sous le régime de la présente loi ou d'une autre loi.

55.1 Si le locateur est tenu d'indemniser le locataire en application de l'article 48.1, 49.1, 52, 54 ou 55, il le fait au plus tard à la date de résiliation précisée dans l'avis de résiliation de la location qu'il a donné en vertu de l'article 48, 49 ou 50.

[soulignement ajouté]

15. Il n'a nullement été suggéré devant le membre que les locateurs n'étaient pas tenus de verser l'indemnité égale à un mois de loyer et les locateurs ont admis qu'ils n'avaient versé aucune indemnité aux locataires.
16. Les locateurs ont affirmé qu'ils ne savaient pas que l'indemnité devait être versée au plus tard à la date de résiliation, et qu'ils pensaient devoir attendre l'audience. Toutefois, la connaissance ou la compréhension de cette obligation impérative par les locateurs n'est pas pertinente.
17. Bien que le délai pour verser l'indemnité égale à un mois de loyer puisse être prorogé, il s'agit d'une décision discrétionnaire qui a été accordée dans des circonstances où un locateur a tenté d'effectuer le paiement et où des mesures indépendantes de sa volonté en ont empêché la réalisation. Voir *6150 Yonge GP Inc. v. Boxma*, 2023 ONSC 2859.
18. Bien qu'il ne l'ait pas inclus dans ses motifs, le membre a indiqué, à l'audience, qu'il n'était pas convaincu qu'il y avait lieu de proroger la date à laquelle l'indemnité pouvait être versée, et je ne suis pas convaincue que sa décision à cet égard soit déraisonnable.
19. Par conséquent, malgré certaines erreurs dans l'ordonnance, dans les circonstances, j'estime que la requête en réexamen des locateurs doit être rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de réexamen de l'ordonnance LTB-L-085659-25, rendue le 3 mars 2026, est rejetée. L'ordonnance est confirmée et demeure inchangée.

1^{er} juin 2026
Date de l'ordonnance

Rebecca Case
Vice-présidente, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto ON M7A 2G6

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