



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

Référence : Yahia c. Ramoud, 2026 ONLTB 36304

Date : Le 12 juin 2026

N° de dossier : LTB-L-037837-24

Dans l'affaire du logement : 333, RUE FRONTENAC, chambre 3
VANIER (ONTARIO) K1L 6K6

Entre : Ahmed Yahia Locateur

et

Mouad Ramoud Locataire

Ahmed Yahia (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Mouad Ramoud (« locataire ») au motif qu'il n'a pas payé le loyer exigible.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 27 mai 2025, le 18 novembre 2025 et le 20 avril 2026.

Ahmad Alzameli, représentant du locateur, et le locataire ont participé à la première audience.

Ahmad Alzameli, représentant du locateur, le locateur et le locataire ont participé à la deuxième audience.

Le locateur et le locataire ont participé à la troisième audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. La présente requête concerne une convention de location en vertu de laquelle le locataire louait une chambre au locateur, et d'autres locataires louaient d'autres chambres. Chaque locataire avait la jouissance exclusive de sa propre chambre, partageait les aires communes et versait son loyer au locateur. Il ne s'agit pas d'une location conjointe. Chaque locataire a conclu sa propre convention de location avec le locateur et n'est pas responsable de l'arriéré de loyer des autres locataires.
2. Le locataire a soulevé un certain nombre de questions en vertu de l'article 82 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »). Le locataire affirme que le locateur a

entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif et qu'il l'a menacé et contraint. Ces allégations se résument comme suit :

- Fausse description de sa chambre à coucher et refus de rembourser le premier et le dernier mois de loyer (30 novembre 2023).
- Caméras de sécurité dans les aires communes (29 novembre 2023).
- Exploitation d'une maison de rapport illégale, absence de permis de construction pour le démantèlement d'une cuisine au sous-sol et absence de fenêtre dans sa chambre, ce qui constitue une infraction aux règlements municipaux de la Ville d'Ottawa (janvier 2024).
- Démantèlement de la cuisine au sous-sol, ce qui le contraint à partager la cuisine à l'étage avec les dix autres locataires (janvier 2024).
- Retrait et mise au rebut de ses ustensiles de cuisine par les personnes embauchées par le locateur (janvier 2024).
- Menaces de changer les serrures et menaces d'expulsion (janvier 2024).
- Contrainte, en ce sens que le locateur a demandé au locataire de retirer les plaintes qu'il avait déposées auprès de la Ville d'Ottawa (janvier 2024).
- Menaces de mort proférées le 4 février 2024.

3. Pour les motifs exposés ci-après, la requête L1 du locateur est acceptée et les allégations fondées sur l'article 82 du locataire sont rejetées.

QUESTIONS PRÉLIMINAIRES :

Demande d'ajournement rejetée à la première audience

4. À la première audience, le locataire a demandé un ajournement, car il attendait un rapport de la Ville d'Ottawa qu'il n'avait pas encore reçu. Le locataire a indiqué que le rapport demandé portait sur les travaux de rénovation que le locateur a effectués dans le logement sans les permis requis, ainsi que sur des preuves montrant que le locateur exploitait une maison de rapport illégale. Le locataire a affirmé avoir soumis cette demande à la Ville d'Ottawa un mois avant la première audience.
5. Le représentant du locateur s'est opposé à la demande d'ajournement, car la requête avait été déposée auprès de la Commission le 9 mai 2024, ce qui signifie que le locataire avait eu presque un an pour demander ce rapport, mais qu'il ne l'avait fait qu'un mois plus tôt.
6. La règle 21.8 des Règles de procédure de la Commission prévoit qu'un arbitre peut ajourner une audience lorsque cela est nécessaire pour permettre la tenue d'une audience adéquate. La décision est discrétionnaire.
7. Parmi les facteurs à prendre en considération figurent le motif de l'ajournement, les questions en litige dans la requête, tout préjudice pouvant résulter de l'acceptation ou du rejet de la demande d'ajournement, l'historique de l'instance, dont des ajournements antérieurs, ainsi que l'obligation de la Commission de trancher l'affaire équitablement et de la manière la plus rapide possible.
8. De plus, la règle 21.9 stipule que les demandes d'ajournement ne seront accordées que dans des circonstances exceptionnelles.

9. Je souligne que, le 9 janvier 2025, une ordonnance provisoire a été rendue, enjoignant au locataire de transmettre au locateur et de déposer auprès de la Commission une copie de tous les documents, photos et autres éléments de preuve que le locataire avait l'intention d'invoquer à l'audience.
10. Le locataire n'a pas fourni de raison satisfaisante pour expliquer pourquoi il avait tardé à demander le rapport à la Ville d'Ottawa après la date limite fixée dans l'ordonnance provisoire. Le locataire n'a demandé un ajournement que le jour même de l'audience. Par conséquent, la demande d'ajournement a été rejetée. Les parties doivent supposer que l'audience se tiendra à la date figurant sur l'avis d'audience et c'est donc dire qu'elles doivent être prêtes, le jour de l'audience, à présenter leurs éléments de preuve, à faire comparaître et à interroger leurs témoins et à présenter leurs observations.

Demande de modification accordée

11. Durant la première audience, j'ai fait remarquer que, dans la section relative aux mesures de redressement du formulaire intitulé « Questions qu'un locataire peut soulever durant une audience relative à une requête du locateur pour le non-paiement du loyer », le locataire n'avait jamais demandé de montant précis. À l'audience, le locataire a demandé une modification de sa demande afin d'y ajouter un montant de 20 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts généraux.
12. Le représentant du locateur ne s'est pas opposé à cette demande de modification. Avec le consentement des deux parties, la demande de modification a été accordée.

Existait-il une convention de location légale pour la chambre 3?

13. Le locateur a remis au locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide qui indiquait la chambre 3 comme logement locatif. Le certificat de signification montre que le locateur a signifié l'avis N4 au locataire en personne le 15 avril 2024 et désigne la chambre 3 comme étant le logement locatif concerné.
14. Le locataire soutient qu'il n'existait aucune convention de location pour la chambre 3, car il a été contraint de la louer, et ce, à un prix plus élevé.
15. Les parties conviennent que le locataire a signé une convention de location avec le locateur pour la chambre 8, située au sous-sol de la même maison de rapport, le 28 novembre 2023, au loyer mensuel de 750,00 \$. Les parties reconnaissent que le locataire a visité la chambre avant de signer la convention de location.
16. Le locataire a déclaré qu'il était mécontent de ne pas avoir de fenêtre dans sa chambre et qu'il voulait changer de chambre, mais il a également mentionné qu'il avait été contraint de déménager à l'étage, dans la chambre 3, qui était plus grande et disposait de fenêtres.
17. Le locataire ne nie pas avoir emménagé dans la chambre 3, mais il a formulé des déclarations contradictoires quant à la date à laquelle il l'a fait. Durant la première audience, le locataire a déclaré y avoir emménagé au cours du mois de mars 2024, puis s'est repris en précisant que c'était plutôt au début du mois de février 2024. Pendant la deuxième audience, le locataire a déclaré que le déménagement avait eu lieu entre fin

avril 2024 et début mai 2024. À la troisième audience, le locataire a déclaré avoir emménagé dans la chambre 3 vers le 2 février 2024.

18. Le locateur soutient que le locataire souhaitait une chambre plus spacieuse au rez-de-chaussée, dotée de fenêtres, et qu'ils se sont entendus verbalement et par écrit pour conclure une nouvelle convention de location. Le locateur affirme que les parties ont convenu que le locataire loue la chambre 3 en janvier 2024. Le locateur allègue également que le locataire a signé une nouvelle convention de location datée du 1^{er} mars 2024 pour la chambre 3, au loyer mensuel de 850,00 \$. La convention de location a été soumise comme élément de preuve. Le locataire soutient qu'il n'a jamais signé la convention de location et que le locateur a fabriqué cette convention de toutes pièces.
19. Bien que le locateur affirme que la convention de location a été signée le 1^{er} mars 2024, il soutient que le locataire a emménagé dans la chambre 3 le 2 février 2024. Un texto daté du 2 février 2024, envoyé par le locateur au locataire au sujet de la chambre 8, indiquait que le locateur avait demandé au locataire de vider sa chambre, de ne rien laisser derrière lui et de laisser la chambre propre. Le locataire a répondu, entre autres, [Traduction] « ok ».
20. Les parties conviennent que le locataire a versé 850,00 \$ pour le loyer de mars 2024. Le locateur a déclaré que le locataire avait également payé 850,00 \$ pour le loyer de février 2024. Le locataire n'a fourni aucune preuve quant au montant du loyer qu'il a versé pour le mois de février 2024.
21. L'article 2 (1) de la Loi définit une convention de location comme une « convention écrite, verbale ou implicite existant entre un locataire et un locateur pour l'occupation d'un logement locatif ».
22. Je ne dispose d'aucun élément de preuve indiquant que le locataire a été contraint de payer un loyer plus élevé et de libérer la chambre du sous-sol. Le témoignage du locataire n'était pas fiable et comportait des déclarations contradictoires, puisqu'il a mentionné avoir voulu quitter la chambre du sous-sol, tout en affirmant avoir été contraint de le faire.
23. Le locataire nie avoir signé la convention de location présentée le 1^{er} mars 2024, mais une convention de location ne doit pas nécessairement être conclue par écrit. Même si je ne tiens pas compte de la convention de location écrite présentée par le locateur, je suis convaincue qu'il existait une convention de location verbale et implicite concernant la chambre 3, qui a pris effet le 2 février 2024, car le locataire a emménagé et pris possession de la chambre 3, a remis la libre possession de la chambre 8 au locateur et a commencé à payer le nouveau loyer.
24. Dans l'avis N4 et dans la requête, le locateur réclame des arriérés pour la période commençant le 1^{er} avril 2024 et la chambre 3 est désignée comme étant le logement locatif concerné. Par conséquent, je considère que la présente requête porte sur la convention de location des parties actuellement en vigueur concernant la chambre 3.
25. Toutefois, la plupart des questions que le locataire entend soulever en vertu de l'article 82 se rapportent à sa location précédente, soit la location de la chambre 8. Je n'ai pas été dûment saisie de ces questions, car la requête ne porte pas sur cette location. La présente requête concerne uniquement la location de la chambre 3.

26. La seule allégation au titre de l'article 82 qui se rapporte à la location de la chambre 3 concerne des menaces qui auraient été proférées le 4 février 2024.

Allégation de profération de menaces le 4 février 2024 au titre de l'article 82

27. Le locataire affirme que le locateur l'a menacé le 4 février 2024. Le locataire déclare qu'à cette date, lui et le locateur se trouvaient à l'extérieur du logement locatif et que le locateur était en colère contre lui parce qu'il avait déposé des plaintes auprès de la Ville d'Ottawa. Il a dit au locataire qu'il était un rapporteur et que, s'il osait faire d'autres plaintes, il n'aurait aucun mal à venir avec une arme à feu et à l'enterrer dans le jardin.

28. Le locateur nie avoir menacé le locataire. Le locateur n'arrive pas à se souvenir s'il s'est rendu au logement locatif à cette date.

29. Le locataire n'a fourni aucun autre élément de preuve à l'appui de cette allégation. Par exemple, il n'y a ni témoin ni preuve documentaire. Le locataire est resté dans le logement locatif jusqu'au 23 septembre 2024 et affirme qu'après cet incident, il n'y a plus eu d'altercations entre lui et le locateur.

30. Je reconnais que ces menaces alléguées par le locataire sont de nature grave, mais les versions des faits qui m'ont été présentées sont contradictoires. En ce qui concerne cette allégation, il incombe au locataire de prouver qu'il est plus probable que sa version des faits (c'est-à-dire les faits pertinents) soit vraie. Puisque les éléments de preuve ne satisfont pas au critère de la prépondérance des probabilités étant donné l'absence de preuves à l'appui pour faire pencher la balance en faveur du locataire, l'allégation doit être rejetée. Par conséquent, l'allégation relative aux menaces est rejetée.

Requête du locateur pour arriéré de loyer

31. Le locateur a remis au locataire un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Le 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.

32. Le locataire était en possession du logement locatif à la date du dépôt de la requête.

33. Le locataire a libéré le logement locatif le 23 septembre 2024. L'arriéré de loyer a été calculé jusqu'à la date de son départ.

34. Le loyer légal était de 850,00 \$. Il était exigible le 1^{er} jour de chaque mois.

35. Le locataire n'a fait aucun versement depuis la présentation de la requête.

36. L'arriéré de loyer exigible au 23 septembre 2024 s'élève à 4 892,85 \$. Le locataire reconnaît ne pas avoir versé de loyer depuis mars 2024. Les arriérés de loyer ne sont donc pas contestés.

37. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.

38. Le locataire a versé au locateur une avance de loyer de 850,00 \$, somme que le locateur détient toujours. L'avance est appliquée à l'arriéré de loyer puisque la location est résiliée.
39. Le locataire a droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 2 février 2024 au 23 septembre 2024, qui s'élèvent à 13,68 \$.
40. La convention de location indique que le locateur a perçu du locataire un dépôt de garantie d'un montant de 400,00 \$. Le représentant du locateur a précisé qu'il s'agissait plutôt d'un pas-de-porte, ce que le locataire n'a pas contesté. Les parties ont convenu que le locataire a droit au remboursement du pas-de-porte. Par conséquent, une ordonnance sera émise à cet effet.
41. Bien que la présente ordonnance ne traite pas de chaque élément de preuve individuellement ni ne fasse référence à tous les témoignages, j'ai pris en considération tous les éléments de preuve présentés à l'audience et tous les témoignages oraux pour rendre ma décision.
42. La présente ordonnance contient tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera communiqué.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La convention de location conclue entre le locateur et le locataire est résiliée au 23 septembre 2024, date à laquelle le locataire a libéré le logement locatif.
2. Le locataire devra verser au locateur 3 815,17 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible à la date où le locataire a libéré le logement locatif et les droits de présentation de la requête. Le montant de l'avance de loyer et les intérêts sur cette avance, ainsi que le pas-de-porte, sont déduits du montant que le locataire doit payer (voir le sommaire des calculs à l'annexe 1).
3. Si le locataire omet de verser au locateur le montant intégral exigible au plus tard le 23 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 24 juin 2026.

Le 12 juin 2026
Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich
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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que le locataire doit verser puisque la location est résiliée

Loyer exigible à la date de libération du logement	4 892,85 \$
Droits de présentation de la requête	186,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 850,00 \$
Moins le pas-de-porte	- 400,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer	- 13,68 \$
Montant total que le locataire doit payer	3 815,17 \$