



**Ordonnance rendue en vertu du paragraphe 78 (11) de la
Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation**

Numéro de dossier : LTB-L-038481-26-SA

Dans l'affaire du logement : 1155, avenue Maitland, app. D
Ottawa (Ontario) K2C 2B8

Entre : Helmy Ragheb Locateur

Et

Malik Lalumiere Locataires
Olivia Bryan

Helmy Ragheb (le « locateur ») a demandé une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion visant Malik Lalumiere et Olivia Bryan (les « locataires ») ainsi qu'une ordonnance exigeant qu'ils paient le loyer qu'ils doivent parce qu'ils ont manqué à une condition précisée dans l'ordonnance rendue par la Commission le 16 avril 2026 relativement à la requête LTB-L-012498-26.

La requête du locateur a été réglée par l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026. Cette ordonnance a été rendue sans audience.

Le 8 mai 2026, les locataires ont déposé une motion visant à annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026.

La motion a été entendue par vidéoconférence le 2 juin 2026.

Le locataire Malik Lalumiere (« M.L. ») et le locateur étaient présents à l'audience.

M.L. a été autorisé à représenter la locataire Olivia Bryan (« O.B. »).

La Commission détermine ce qui suit:

Motion visant à annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026

1. Les parties ont convenu que les locataires ont manqué à une condition précisée dans l'ordonnance LTB-L-012498-26 rendue le 16 avril 2026, puisque ces derniers n'ont pas payé, au plus tard le 1^{er} mai 2026, le loyer mensuel légal de 1 400,00 \$ pour la période de location du 1^{er} au 31 mai 2026.

2. M.L. a témoigné que les locataires ont emménagé dans le logement locatif le 1^{er} juin 2025.
3. M.L. a indiqué avoir travaillé à Ottawa comme menuisier pendant six (6) ans, mais être sans emploi depuis novembre 2025.
4. M.L. a dit collaborer avec son syndicat pour tenter d'obtenir un nouvel emploi, mais en vain jusqu'à présent.
5. M.L. a indiqué qu'il a tenté d'augmenter le revenu de son ménage en effectuant divers petits travaux, mais que ces revenus supplémentaires, minimaux par comparaison à son salaire antérieur, ne lui permettent pas de s'acquitter de ses obligations financières et de payer ses diverses factures.
6. M.L. a dit que sa seule source de revenus stable actuellement est le programme Ontario au travail, qui lui verse 733,00 \$ par mois.
7. M.L. a indiqué qu'O.B. a récemment terminé ses cours d'été au *Collège Algonquin* et occupe actuellement deux emplois distincts. Il ne connaissait pas les revenus d'O.B., mais a dit qu'elle prévoit contribuer au paiement du loyer et de l'arriéré de loyer.
8. M.L. a admis que les locataires n'ont versé aucun paiement au locateur depuis que l'ordonnance LTB-L-012498-26 a été rendue le 16 avril 2026. Il demande une autre occasion de maintenir la location en concluant un nouveau plan de paiement selon lequel il verserait le loyer mensuel légal intégralement et à l'échéance le premier (1^{er}) jour de chaque mois, ainsi que 950,00 \$ le vingt-deuxième jour de chaque mois sur l'arriéré de loyer jusqu'à ce que celui-ci soit payé intégralement.
9. Le locateur a témoigné que le défaut des locataires de payer le loyer et l'arriéré de loyer lui cause des difficultés financières et qu'il compte sur leurs paiements de loyer pour payer les dépenses liées au logement locatif et à l'ensemble d'habitation, y compris l'impôt foncier.
10. Le locateur demande par conséquent à la Commission de rejeter la motion visant à annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026, car il a dit ne plus pouvoir porter le fardeau du défaut des locataires de payer le loyer et l'arriéré de loyer.

Analyse

11. Après avoir tenu compte de toutes les circonstances, je conclus qu'il serait injuste d'annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026. De fait, même s'ils ont consenti au plan de paiement décrit dans l'ordonnance LTB-L-012498-26 rendue le 16 avril 2026, les locataires ont manqué la première échéance prévue dans l'ordonnance et n'ont versé aucun paiement au locateur depuis.
12. Le témoignage de M.L. était cohérent; il dispose de ressources financières limitées et sa situation n'a pas changé depuis qu'il a accepté les conditions du plan de paiement le 15 avril 2026.
13. En fait, il semble que les locataires n'aient jamais eu les moyens de respecter le plan de paiement décrit dans l'ordonnance LTB-L-012498-26 rendue le 16 avril 2026. M.L. n'a plus d'emploi stable depuis novembre 2025 et, bien qu'il ait indiqué que le revenu de son ménage

allait augmenter parce qu'O.B. travaillerait davantage après avoir terminé son semestre scolaire, il n'a pu présenter aucun élément de preuve concernant les revenus du ménage, à part son assertion selon laquelle son seul revenu stable était de 733,00 \$ par mois.

14. Puisque je ne suis pas convaincu qu'il y a eu un changement important dans la situation des locataires, je juge qu'ils n'ont pas donné d'explication claire et raisonnable de la cause de leur incapacité de respecter les conditions auxquelles ils avaient consenti antérieurement dans l'ordonnance LTB-L-012498-26 rendue le 16 avril 2026.
15. De plus, puisque je ne suis pas convaincu que les locataires ont les moyens financiers de maintenir la location par eux-mêmes dans leur situation actuelle, compte tenu notamment de leurs autres obligations financières, de leurs revenus présentement limités et du fait que l'arriéré de loyer n'a fait qu'augmenter, je conclus que leur incapacité de payer l'arriéré de loyer et le loyer mensuel régulier intégralement et à temps causerait un préjudice supplémentaire important au locateur.
16. Par conséquent, la motion des locataires visant à annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026 est rejetée.

Levée de la suspension

17. M.L. a témoigné que les locataires n'ont pas commencé à chercher un autre logement parce qu'ils souhaitent continuer à habiter le logement locatif pendant qu'O.B. termine ses études, car il se trouve près du *Collège Algonquin*.
18. M.L. a indiqué qu'O.B. a encore besoin d'un (1) an pour terminer son programme au *Collège Algonquin*.
19. M.L. a estimé que les locataires ne pourraient pas quitter le logement locatif avant le 30 juin 2026.
20. Le locateur a dit souhaiter que la suspension soit levée dès que possible, car il veut louer le logement locatif à des locataires éventuels capables de payer leur loyer, afin de s'acquitter de ses obligations financières et de respecter l'échéance imminente de sa facture d'impôt foncier.
21. Je comprends que les locataires auront besoin de temps pour trouver un autre logement, mais je juge qu'il serait injuste de repousser la levée de la suspension au-delà du 30 juin 2026. De fait, ils ont établi une tendance à accroître l'arriéré de loyer et n'ont pas prouvé leur capacité de le payer en plus du loyer mensuel régulier à l'avenir. Le locateur ne devrait plus avoir à porter le fardeau de leurs difficultés financières.
22. Le délai donnera aux locataires plus de temps pour se trouver un nouveau logement avant le début de la prochaine année scolaire.
23. Bien que l'issue ne soit pas celle souhaitée par le locateur, le préjudice qu'il subit est réduit au minimum parce que le délai supplémentaire n'est pas long.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La motion visant à annuler l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026 est rejetée. L'ordonnance demeure inchangée.
2. La suspension de l'ordonnance LTB-L-038481-26 rendue le 8 mai 2026 est levée le 30 juin 2026.

Le 12 juin 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.