



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

Dossier n° : LTB-L-028645-26

Dans l'affaire du 617, DES AUBEPINES
logement : Ottawa ON K4A 0Z3

Entre : Salimatou Diallo Locateurs
Sékou Oumar Barry

et

Wayne Garnett Locataires
Amanda Lynch

Salimatou Diallo et Sékou Oumar Barry (« locateurs ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Wayne Garnett et d'Amanda Lynch (« locataires ») parce que :

- les locataires n'ont pas payé le loyer échu (requête L1);
- les locataires ont continuellement omis d'acquitter leur loyer à l'échéance (requête L2).

Les locateurs ont aussi demandé une indemnité pour chaque jour où les locataires sont restés dans le logement après la date de résiliation.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 9 juin 2026.

Les locateurs ont assisté à l'audience.

Le locataire Wayne Garnett et sa représentante juridique, Vidy Matadeen, ont assisté à l'audience

La locataire Amanda Lynch n'était pas présente ni représentée à l'audience même si l'avis d'audience lui avait été dûment signifié par la Commission. Aucune demande d'ajournement de l'audience ne figurait dans le dossier.

La Commission détermine ce qui suit :

Demande d'ajournement

1. La représentante juridique du locataire Wayne Garnett a demandé un ajournement parce que ses services n'avaient été retenus que le jour d'avant et qu'elle ne pouvait lire certains des documents, car ils étaient rédigés en français.
2. Les locateurs se sont opposés à cette demande, affirmant que les avis N4 et N8 avaient été signifiés en anglais.
3. Les locataires ont convenu que les autres documents pertinents avaient été rédigés sur des formulaires approuvés par la Commission, qui existent en versions française et anglaise.
4. J'ai donc estimé qu'il n'était pas nécessaire d'ajourner l'audience pour que les locataires puissent faire traduire les documents. Tout document en français a été considéré comme non pertinent aux fins de l'audience. En particulier, les locateurs avaient téléchargé des documents liés à une nouvelle requête L2 fondée sur un avis N12, mais cette requête n'était pas devant la Commission lors de l'audience et n'était donc pas pertinente à l'instance.

Requête L1 – Non-paiement du loyer

1. Les locateurs ont reconnu ne pas avoir signifié au locataire Wayne Garnett un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide.

Requête L2 – Défaut constant d'acquitter le loyer à l'échéance

1. Les locateurs ont reconnu ne pas avoir signifié au locataire Wayne Garnett un Avis de résiliation de location avant le terme pour avoir continuellement omis d'acquitter le loyer à l'échéance (avis N8).

Résultats

2. Lorsque le locateur veut engager une instance pouvant mener à l'expulsion de ses locataires, il a l'obligation de signifier à tous les locataires un avis de résiliation de la location valide.
3. Si un avis de résiliation de la location valide n'est pas signifié, le locataire n'a pas en fait bénéficié du préavis minimal obligatoire. En l'espèce, les locataires avaient droit à un préavis de 14 jours pour l'arriéré de loyer et à un préavis de 60 jours pour le défaut constant de faire les paiements à l'échéance.

4. En l'absence de signification d'un avis valide, les requêtes ne pouvaient être entendues et doivent être rejetées.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Les requêtes des locateurs sont rejetées.

18 juin 2026

Date de l'ordonnance

Robert Patchett

Vice-président, 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.