



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

Référence : METCAP LIVING MANAGEMENT INC. c. Douyon, 2026 ONLTB 46339

Date : Le 24 juin 2026

N° de dossier : LTB-L-008857-26

Dans l'affaire du logement : 190, AV. LEES, APP. 419
OTTAWA (ONTARIO) K1S 5L5

Entre : METCAP LIVING MANAGEMENT INC. Locateur

et

Willkins Douyon Locataires
Nephtalie Cazeau
Julna Cesar

Metcap Living Management Inc. (« locateur ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Willkins Douyon, Nephtalie Cazeau et Julna Cesar (« locataires ») au motif qu'ils n'ont pas payé le loyer exigible.

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

Seule Stella Idohosa, représentante du locateur, a participé à l'audience.

Les locataires n'étaient pas en ligne et n'avaient pas non plus de représentant désigné en ligne, bien que l'avis d'audience leur ait été dûment signifié par la Commission, et aucune demande d'ajournement ne figurait au dossier. Par conséquent, la Commission a tenu l'audience en se basant seulement sur les éléments de preuve du locateur.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Le locateur a remis aux locataires un formulaire Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer (« avis N4 ») valide. Les locataires n'ont 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.
2. À la date de l'audience, les locataires étaient toujours en possession du logement locatif.
3. Le loyer légal est de 2 399,00 \$. Il devient exigible le 1^{er} jour de chaque mois.
4. D'après le montant du loyer mensuel, l'indemnité journalière exigible s'élève à 78,87 \$. Elle a été calculée de la façon suivante : 2 399,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.

5. Les locataires ont versé au locateur 9 610,50 \$ depuis le dépôt de la requête.
6. L'arriéré de loyer exigible au 30 juin 2026 s'élève à 2 852,50 \$.
7. Le locateur a payé 186,00 \$ en droits de présentation de la requête et a droit au remboursement de ce montant.
8. Les locataires ont versé au locateur une avance de loyer de 2 399,00 \$, somme que le locateur détient toujours. Cette avance peut uniquement être appliquée à la dernière période de location si la location est résiliée.
9. Les locataires ont droit aux intérêts sur l'avance de loyer pour la période allant du 30 octobre 2025 au 9 juin 2026, qui s'élèvent à 30,78 \$.
10. J'ai examiné toutes les circonstances divulguées conformément au paragraphe 83 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi »), en cherchant notamment à savoir si le locateur avait tenté de négocier une entente de remboursement avec les locataires, et je juge que d'accorder une dispense d'expulsion ne constituerait pas une injustice en vertu de l'alinéa 83 (1) a) de la Loi.
11. Le locateur a demandé une ordonnance standard et s'est opposé à un plan de remboursement.
12. J'ai constaté que l'arriéré dépassait à peine un mois de loyer, avec les droits de présentation de la requête inclus. La Loi est une mesure législative corrective [Traduction] « qui vise avant tout à protéger les locataires » et qui doit, à mon avis, être appliquée avec bon sens, l'expulsion étant le dernier recours. Dans le cas présent, même si les locataires n'ont pas participé à l'audience, puisque l'arriéré dépasse à peine un mois de loyer et que les locataires ont déjà fait des versements, un plan de remboursement doit être ordonné pour donner aux locataires la possibilité de rembourser l'arriéré et de conserver leur logement.
13. Les locataires doivent être bien conscients que les versements de loyer et d'arriéré doivent être effectués « au plus tard » aux dates précisées, c'est-à-dire que les locataires doivent veiller à respecter les dates limites. Ils doivent également voir à verser les montants intégraux avant la date limite. Si les locataires ont du retard pour des versements, omettent d'en faire ou ne versent qu'une partie du montant, le locateur pourrait déposer auprès de la Commission des documents qui, s'ils sont exacts, pourraient déboucher sur une ordonnance d'expulsion. En cas de problème, les locataires sont encouragés à communiquer avec le locateur à l'avance pour éviter les manquements.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Les locataires devront verser au locateur 3 038,50 \$. Ce montant comprend l'arriéré de loyer exigible au 30 juin 2026 et les droits de présentation de la requête.
2. Les locataires doivent verser au locateur le montant figurant au paragraphe 1, conformément au calendrier suivant :

- a. 1 519,25 \$ au plus tard le 15 juillet 2026;
 - b. 1 519,25 \$ au plus tard le 15 août 2026.
3. Les locataires doivent également verser au locateur le montant intégral du loyer au moment où il deviendra exigible, soit le 1^{er} jour de chaque mois, jusqu'au paiement complet de l'arriéré, selon la date la plus rapprochée.
 4. Si les locataires omettent de faire un paiement à une date prévue dans la présente ordonnance, le solde impayé de l'arriéré de loyer et des droits de présentation de la requête que les locataires doivent verser au locateur conformément aux paragraphes 2 et 3 de la présente ordonnance deviendra immédiatement exigible et le locateur pourra, dans les 30 jours suivant le manquement et sans donner d'avis aux locataires, demander par requête à la Commission, en vertu de l'article 78 de la Loi, de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion enjoignant aux locataires de payer tout nouvel arriéré de loyer, les frais de chèque sans provision et les frais connexes devenus exigibles après le 30 juin 2026.

Le 24 juin 2026
Date de l'ordonnance

Robert Patchett
Vice-président, 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

