



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

Référence : Logement communautaire d'Ottawa c Therrien, 2026 ONLTB 47455

Date : 2026-06-30

Numéro de dossier : LTB-L-028243-26

Dans l'affaire du logement : 123, RUE AUGUSTA, APP. 503
OTTAWA (ONTARIO) K1N 8B7

Entre : Logement communautaire d'Ottawa locatrice

et

Gaëtan Therrien locataire

Logement Communautaire d'Ottawa (la « locatrice ») a présenté une requête en vue d'obtenir une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Gaëtan Therrien (le « locataire ») pour le motif suivant :

- Le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne que le locataire a autorisée à entrer dans l'ensemble d'habitation a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par la locatrice ou un autre locataire, ou un autre de leurs droits, privilèges ou intérêts légitimes.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 15 juin 2026.

Le représentant juridique de la locatrice, Gabriel Cormier, et son représentant, Brent Chisholm, ont assisté à l'audience.

À 9 h 13, le locataire n'était ni présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission de la location immobilière (« la Commission ») lui ait dûment signifié l'avis d'audience. Le dossier ne contient aucune demande d'ajournement de l'audience. En conséquence, l'audience a été tenue, et seule la preuve de la locatrice y a été présentée.

Conclusions :

1. Comme je l'explique plus bas, la locatrice a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les motifs justifiant la résiliation de la location. Le locataire doit donc quitter le logement locatif au plus tard le 31 juillet 2026.
2. À la date du dépôt de la requête, le locataire avait la possession du logement locatif.

3. La locatrice a signifié au locataire deux avis de résiliation N5 (les « avis N5 ») contenant des allégations indiquant que le locataire aurait entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par la locatrice ou un autre locataire, ou un autre de leurs droits, privilèges ou intérêts légitimes, en vertu du par. 64 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »).

Le premier avis N5

4. Le 29 octobre 2025, la locatrice a donné au locataire, en main propre, un avis de résiliation N5 établissant la date de résiliation au 30 novembre 2025. Voici un résumé des allégations contenues dans cet avis :
 1. Les 5, 24 et 30 juin 2025, 7 août 2025, 9 septembre 2025 et 14 octobre 2025, le service de lutte antiparasitaire s'est présenté au logement locatif pour y effectuer un traitement contre les coquerelles. Il n'a pu procéder, soit parce que le locataire a refusé de le laisser entrer, soit parce que ce dernier était absent et que son chien était en liberté dans le logement. La locatrice avait bien donné au locataire le préavis requis de 24 heures.
5. Aux termes du paragraphe 64 (3) de la Loi, le premier avis N5 est nul si le locataire abandonne le comportement décrit dans l'avis dans les sept jours suivant sa réception par le locataire. En l'espèce, la période ouvrant droit à l'annulation courait du 30 octobre 2025 au 5 novembre 2025.
6. Je suis convaincue que le premier avis N5 a été dûment signifié et respectait les exigences établies à l'article 64 de la Loi.
7. La preuve qui m'a été présentée indique que le locataire a annulé le premier avis N5. La locatrice a ensuite donné un deuxième avis N5, impossible à annuler. Seules les allégations contenues dans ce deuxième avis peuvent être prises en compte à titre de motifs de résiliation de la location.

Le deuxième avis N5

8. Le 26 février 2026, la locatrice a donné au locataire, en le glissant sous sa porte, un deuxième avis de résiliation N5, établissant la date de résiliation au 26 mars 2026. Voici un résumé des allégations contenues dans cet avis :
 1. Les 17 décembre 2025 et 3 février 2026, le service de lutte antiparasitaire s'est présenté au logement locatif pour y procéder à un traitement, ce qu'il n'a pu faire parce que le locataire était absent et que, son chien étant en liberté dans l'appartement, ils n'ont pas pu entrer.
 2. Le 21 janvier 2026, le service de lutte antiparasitaire s'est présenté au logement locatif pour y procéder à un traitement, ce qu'il n'a pu faire en raison du manque de préparation du locataire et de l'état d'encombrement de son logement.
 3. À chacune de ces trois occasions, la locatrice a donné le préavis requis de 24 heures avant l'heure d'entrée dans le logement.

9. Le représentant de la locatrice a témoigné qu'aux trois dates mentionnées dans le deuxième avis N5, la locatrice a donné au locataire le préavis requis de 24 heures. Il a ajouté avoir demandé au locataire d'isoler son chien dans une pièce fermée, comme une chambre ou une salle de bain, s'il planifiait s'absenter de la maison au moment prévu pour le traitement antiparasitaire. Le locataire est propriétaire d'un gros chien agressif, et le service de lutte antiparasitaire n'entre pas dans un logement locatif où se trouve un chien en liberté. Le 17 décembre 2025 et le 3 février 2026, le locataire n'était pas à la maison, mais, comme son chien n'était pas isolé, le service de lutte antiparasitaire n'a pu procéder au traitement requis.
10. Le représentant de la locatrice a présenté en preuve des photos prises lors de la visite du 21 janvier 2026. Le logement locatif y apparaît encombré et dans un état de salubrité laissant à désirer. Le représentant de la locatrice a témoigné que le service de lutte antiparasitaire n'a pu procéder au traitement en raison de l'état du logement, et ce en dépit du préavis donné au locataire d'entrée dans le logement et de préparation de celui-ci.
11. Après la signification de l'avis N5, le service de lutte antiparasitaire s'est rendu au logement locatif les 3 et 27 mars 2026, 20 et 30 avril 2026 et 26 mai 2026. Bien que la locatrice ait donné au locataire le préavis d'entrée requis de 24 heures, celui-ci n'était pas à la maison ou n'a pas répondu à la porte. Comme son chien n'était pas isolé dans une pièce fermée, le service de lutte antiparasitaire n'a pas été en mesure d'entrer pour procéder au traitement.
12. Le représentant de la locatrice a témoigné qu'en raison de l'impossibilité d'effectuer le traitement antiparasitaire requis dans le logement locatif du locataire, il n'a pu maîtriser l'infestation de coquerelles, d'autres logements voisins de celui du locataire faisant aussi face à un problème d'infestation.
13. La preuve non contredite qui m'a été présentée me convainc, selon la prépondérance des probabilités, que le locataire, en omettant de se préparer à recevoir la visite du service de lutte antiparasitaire et en ne permettant pas l'accès à son logement locatif, a entravé de façon importante la jouissance raisonnable par la locatrice ou un autre locataire, ou un autre de leurs droits, privilèges ou intérêts légitimes, au titre du paragraphe 64 (1) de la Loi. Le témoignage du représentant de la locatrice me convainc que la locatrice a signifié au locataire le préavis requis des visites prévues et que celui-ci a refusé de permettre l'entrée dans le logement les 17 décembre 2025 et 3 février 2026. Je suis aussi convaincue, à la lumière du témoignage du représentant de la locatrice, que le locataire n'a pas fait les préparatifs nécessaires à la visite du service de lutte antiparasitaire du 21 janvier 2026, en dépit du fait que la locatrice lui avait donné les instructions et le préavis requis.
14. La locatrice a payé des droits de 186 \$ pour le dépôt de la requête et a droit au remboursement de cette somme.
15. Il n'y a pas d'avance de loyer pour le dernier mois.

Mesures de redressement relatives à l'expulsion

16. La locatrice demande l'expulsion du locataire et est prête à lui offrir 30 jours pour lui permettre de se trouver un nouveau domicile avant de quitter les lieux. Elle affirme que le

locataire n'a jamais tenté d'obtenir de l'aide ou des services auprès de ses travailleurs de soutien aux locataires, en poste sur les lieux. Ces derniers se sont rendus au logement du locataire de leur propre initiative pour tenter de parler à celui-ci et lui offrir de l'aide et du soutien, mais il a tout refusé. Les travailleurs de soutien se sont rendus chez le locataire aussi récemment que le 12 juin 2026. Celui-ci les a reçus avec hostilité et, tenant un langage grossier, leur a demandé de partir. Le représentant de la locatrice a témoigné du fait que le locataire a refusé à 48 reprises l'accès à son logement par la locatrice, bien que celle-ci lui ait donné le préavis prévu par la loi. Il a ajouté que le locataire habite à cet endroit depuis 2010.

17. Le locataire étant absent à l'audience, il n'a pu offrir d'éléments de preuve étayant l'octroi de mesures de redressement relatives à l'expulsion. La locatrice ignore si d'autres circonstances personnelles du locataire pourraient justifier le refus de l'expulsion ou le sursis de son exécution.
18. Conformément au paragraphe 83 (2) de la Loi, j'ai examiné l'ensemble des circonstances portées à mon attention et je conclus qu'il ne serait pas injuste de reporter l'expulsion jusqu'au 31 juillet 2026 en vertu de l'alinéa 83 (1) b) de la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location dont la locatrice et le locataire ont convenu est résiliée. Le locataire doit quitter le logement locatif au plus tard le 31 juillet 2026.
2. Si le logement n'est pas libéré au plus tard le 31 juillet 2026, la locatrice pourra, à compter du 1^{er} août 2026, déposer la présente ordonnance auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) afin que l'expulsion puisse être exécutée.
3. À la réception de la présente ordonnance, le Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) reçoit l'ordre de donner à la locatrice la libre possession du logement le 1^{er} août 2026 ou après cette date.
4. Le locataire doit également payer à la locatrice la somme de 186 \$ au titre des droits de dépôt de la requête.
5. Le montant total que le locataire doit payer à la locatrice s'élève à 186 \$.
6. Si le locataire ne paie pas à la locatrice l'intégralité du montant dû au plus tard le 31 juillet 2026, des intérêts commenceront à s'accumuler sur celui-ci. Il s'agira d'intérêts simples calculés sur le solde impayé au taux annuel de 4 % à partir du 1^{er} août 2026.

30 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

Si vous avez des questions au sujet de la présente ordonnance, veuillez composer le 416-645-8080 ou, sans frais, le 1-888-332-3234.

Conformément à l'article 81 de la Loi, la partie de la présente ordonnance portant sur l'expulsion du locataire expire le 1^{er} février 2027 si l'ordonnance n'a pas été déposée au plus tard à cette date auprès du Bureau de l'exécution des actes de procédure (shérif) qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif.