



**Ordonnance rendue en vertu de l'article 135 de la
*Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation***

Numéro de dossier : LTB-T-065626-25

Dans l'affaire du logement : 36, RUE ZORRA, APP. 3408
ETOBICOKE (ONTARIO) M8Z 0G5

Entre : Emilie Dumas Locataires
Emilie St-Germain Millard
Lisa Bell
Gudrun Caspar-Belll

Et

Zorra Street Developments Inc. Locateur

Emilie Dumas, Emilie St-Germain Millard, Lisa Bell et Gudrun Caspar-Belll (les « locataires ») ont demandé une ordonnance déterminant que *Zorra Street Developments Inc.* (le « locateur ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

La requête a été entendue par vidéoconférence le 16 mars 2026.

Seule la locataire Emilie Dumas (« E.D. ») était présente à l'audience. Elle était autorisée à agir au nom des autres locataires.

À 13 h 19, le locateur n'était toujours pas présent ni représenté à l'audience, bien que la Commission lui ait dûment signifié un avis de l'audience. Le dossier ne contenait aucune demande d'ajournement de l'audience. Par conséquent, seuls les éléments de preuve des locataires y ont été présentés.

La Commission détermine ce qui suit:

1. Comme je l'explique ci-dessous, les locataires ont prouvé les allégations énoncées dans la requête selon la prépondérance des probabilités. Par conséquent, au plus tard le 10 avril 2026, le locateur doit leur verser 718,35 \$ au total.

Dépôt pour les clés

2. Selon le témoignage d'E.D., les locataires ont versé au locateur un dépôt pour les clés de 600,00 \$ lorsqu'ils ont conclu la convention de location avec lui, comme l'indiquent une copie de la convention de location qui les lie (DOC-7542859, « *Lease.pdf* », pièce 1) et la copie

du chèque n° 065 de 600,00 \$ daté du 29 mai 2024 (DOC-7542859, « *Proof of payment of key deposit.jpg* », pièce 2).

3. E.D. a indiqué que le locateur a remis aux locataires quatre (4) clés électroniques leur donnant accès à l'entrée de l'ensemble d'habitation, quatre (4) clés pour le logement locatif et trois (3) clés pour la boîte à lettres (pièce 1).
4. E.D. a dit que lors de leur déménagement à la fin de leur location à terme fixe, les locataires ont remis les onze (11) clés au personnel sur place du locateur, plus précisément à une personne appelée Dimitri, le 1^{er} juin 2025.
5. Selon E.D., malgré la remise des clés concernées au locateur et leurs demandes de suivi, il ne leur a pas remboursé le dépôt pour les clés.
6. La perception du dépôt pour les clés est autorisée à la disposition 3 de l'article 17 du *Règlement de l'Ontario 516/06*, qui prévoit le « paiement d'un dépôt remboursable pour des clés, des dispositifs de déverrouillage à distance ou des cartes-clés, jusqu'à concurrence du coût direct prévu de leur remplacement ». [Nous soulignons.]
7. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations non contestés qui m'ont été présentés, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locataires ont versé au locateur un dépôt pour les clés de 600,00 \$ et que ce dernier a omis de leur rembourser cette somme lorsqu'ils lui ont remis toutes les clés concernées le 1^{er} juin 2025.
8. Par conséquent, je conclus que le locateur a conservé la somme de 600,00 \$ contrairement à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi »).

Intérêts sur l'avance de loyer pour le dernier mois

9. E.D. a témoigné que, conformément à la convention de location, les locataires ont remis au locateur un chèque de 3 350,00 \$ en guise d'avance de loyer pour le dernier mois le 29 mai 2024 (pièce 1).
10. E.D. a soutenu que le locateur n'a versé aux locataires aucun intérêt sur la somme détenue représentant l'avance de loyer pour le dernier mois.
11. En me fondant sur les éléments de preuve et les observations non contestés qui m'ont été présentés, je suis convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les locataires ont versé au locateur une avance de loyer pour le dernier mois¹ de 3 350,00 \$.
12. Le paragraphe 106 (6) de la Loi prévoit ce qui suit :

106 (6) Le locateur du logement locatif verse chaque année au locataire, sur le montant de l'avance de loyer, des intérêts au taux correspondant au taux légal établi aux termes de l'article 120 qui est en vigueur à l'échéance du versement.

¹ Paragraphe 106 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

13. Par conséquent, je conclus que le locateur a omis de verser aux locataires des intérêts de 70,35 \$ sur l'avance de loyer pour le dernier mois, contrairement à la Loi.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Au total, le locateur doit verser aux locataires la somme de 718,35 \$, qui comprend :
 - les 600,00 \$ perçus illégalement;
 - les intérêts de 70,35 \$ sur l'avance de loyer pour le dernier mois;
 - les droits de dépôt de la requête de 48,00 \$.
2. Le locateur doit verser aux locataires la totalité du montant exigible au plus tard le 10 avril 2026.
3. Si le locateur ne verse pas la totalité du montant exigible aux locataires au plus tard le 10 avril 2026, il devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 11 avril 2026.

Le 27 mars 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.