



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

Référence : Eyinga c. CAKAL, 2026 ONLTB 28102

Date : 2026-05-04

Dossier n° : LTB-T-072457-25

Dans l'affaire du logement : 245, 245 CHECKERBERRY CRES
BRAMPTON ON L6R 3P7

Entre : Catherine Eyinga Locataire

et

Selma Cakal Locatrice

Catherine Eyinga (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Selma Cakal (« locatrice ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 31 mars 2026.

La locatrice, sa personne de soutien, Aysel Guvercin, et sa représentante juridique, Shalini Puri, ainsi que la locataire ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, la locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. En conséquence, la locatrice doit payer à la locataire 4 623,35 \$ pour la portion du loyer non utilisée, les intérêts sur l'avance de loyer et les droits de dépôt de la requête.
2. La locataire veut obtenir le remboursement de son avance de loyer, les intérêts dus sur cette avance ainsi que la portion du loyer non utilisée. Au total, elle demande 5 000 \$ plus les intérêts sur l'avance de loyer. La locataire se fonde sur une entente présumée visant la résiliation de la location le 4 août 2025. La position de la locatrice est qu'il n'y avait pas d'entente. La locataire a quitté le logement le 4 août 2025. Elle avait payé le loyer à l'avance jusqu'au 15 octobre 2025.
3. Les parties conviennent que la location était une location au mois qui a commencé le 2 novembre 2024. Le loyer était de 2 000 \$ par mois. Les parties conviennent que la locataire a payé en tout 23 000 \$ de loyer au cours de la location, notamment le premier mois de loyer et l'avance de loyer totalisant 4 000 \$ perçus le 30 octobre 2024.

4. La locataire a indiqué être allée au logement locatif de la locatrice le 4 août 2025 et a remis une lettre à la fille de la locatrice. Dans la lettre, la locataire décrit la présence dangereuse de moisissures avec laquelle elle a dû vivre et qui selon elle représente un risque sérieux pour elle et sa famille et fait part de sa décision de quitter le logement locatif le 6 août 2025.
5. En réponse, la locatrice nie avoir reçu la lettre et avoir conclu une quelconque entente de résiliation de la location à compter du 6 août 2025.
6. La locataire a aussi cité un message texte qu'elle a envoyé à la locatrice le 27 juillet 2025 et dans lequel elle écrit, en partie, ce qui suit : [TRADUCTION] « [...] Comme vous l'avez dit hier, je pense qu'il vaut mieux que je trouve un autre logement pour la santé de mes enfants. Je vous tiendrai au courant si je trouve un nouvel endroit où vivre [...] ». La locataire a cru que cela signifiait que les deux parties consentaient à ce que la location soit résiliée.
7. Dans un message texte le 6 août 2025, la locatrice a informé la locataire qu'elle n'avait pas donné un préavis de 60 jours et serait responsable du loyer pendant cette période.
8. Même si la lettre remise par la locataire à la locatrice indiquait que la locataire allait quitter le logement locatif le 6 août 2025, les deux parties conviennent que la locataire a quitté le logement le 4 août 2025.

Analyse

9. Dans toute requête devant la Commission, c'est au requérant que revient le fardeau de la preuve. En l'espèce, cela signifie que la locataire doit présenter suffisamment de preuves pour établir qu'il est vraisemblable qu'il y ait eu une entente visant la résiliation de la location le 6 août 2025.
10. L'article 37 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) prévoit que la location ne peut être résiliée que conformément à la Loi, soit par suite d'un avis de résiliation, d'une ordonnance de la Commission ou d'une entente de résiliation de la location dont ont convenu toutes les parties.
11. La locataire se fonde sur le paragraphe 37 (3), car elle croit que la location a été légalement résiliée parce que toutes les parties étaient d'accord. Cependant, je ne dispose d'aucun élément de preuve établissant que la locatrice a accepté de résilier la location le 6 août 2025. En outre, même si la locatrice avait bel et bien accepté la résiliation de la location comme l'affirme la locataire, il est évident que les parties ne s'étaient pas entendues sur une date de résiliation précise. Il n'y avait pas d'accord de volontés fixant la résiliation de la location au 6 août 2025.
12. Le paragraphe 44 (2) de la Loi prévoit ce qui suit :

L'avis de résiliation prévu à l'article 47, 58 ou 144 est donné, dans le cas d'une location au mois, au moins 60 jours avant la date de résiliation qui y est précisée. Cette date est le dernier jour de la période de location.

13. Si la locataire avait donné un préavis de 60 jours commençant le 3 août 2025 lorsqu'elle a informé la locatrice et se terminant à la date de résiliation de la location conformément au paragraphe 44 (2) de la Loi, le dernier jour de location aurait été le 31 octobre 2025. Or, la locataire a payé le loyer jusqu'au 15 octobre 2025. Par conséquent, en l'absence d'une entente de résiliation, la locatrice ne doit aucune somme à la locataire.
14. Cependant, aux termes des articles 88 et 16, la locatrice doit réduire ses pertes au minimum en essayant de trouver un remplaçant ou un nouveau locataire pour le logement. La locatrice a indiqué que le problème de moisissure avait été réglé le 16 août 2025, mais qu'elle n'a pas voulu relouer le logement et n'a fait aucun effort en ce sens. La locatrice voulait habiter dans un meilleur quartier et a retenu les services d'un agent immobilier pour mettre la maison en vente le 12 octobre 2025. Elle a vendu la maison avec une date de clôture fixée au 5 décembre 2025.
15. En l'absence de tout effort de la locatrice pour réduire ses pertes au minimum, je conclus que la location a pris fin le 6 août 2025, soit la date où la locataire a informé la locatrice qu'elle résiliait sa location. En conséquence, le loyer est dû jusqu'au 6 août 2025.
16. Étant donné que la locataire a payé le loyer jusqu'au 15 octobre 2025, la locatrice doit à la locataire l'excédent de loyer payé du 7 août 2025 au 15 octobre 2025. L'excédent de loyer est calculé comme suit : en fonction du loyer mensuel, l'indemnité journalière est de 65,75 \$, soit : $2\,000 \$ \times 12$, divisé par 365 jours. Comme la locataire a payé un excédent pendant 69 jours, la locatrice lui doit 4 536,75 \$.
17. La locatrice a perçu une avance de loyer de 2 000 \$ le 30 octobre 2024. Étant donné que la location a été résiliée le 6 août 2025, des intérêts de 38,63 \$ sont dus à la locataire.
18. La locataire a payé 48 \$ pour déposer la requête et a droit au remboursement de cette somme.
19. La présente ordonnance comprend tous les motifs de la décision et aucun autre motif ne sera fourni.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le total de la somme que la locatrice doit payer à la locataire est de 4 623,35 \$, soit :
 - 4 536,75 \$ pour l'excédent de loyer perçu;
 - 38,60 \$ pour les intérêts sur l'avance de loyer;
 - 48 \$ pour les droits de présentation de la requête.
2. La locatrice doit payer à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 15 mai 2026.
3. Si la locatrice ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 15 mai 2026, elle devra des intérêts à partir du 16 mai 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
4. La locataire a le droit de percevoir n'importe quand la somme intégrale due ou le solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

4 mai 2026

Date de l'ordonnance

Paula West Oreskovich

Membre, 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.