



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

Dossier n° : LTB-T-079340-25

Dans l'affaire du 1906, 411, Duplex
logement : Toronto ON M4R 1V2

Entre : Serena Asitaki Locataire

et

Laurie Beltra Locatrice

Serena Asitaki (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Laurie Beltra (« locatrice ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

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

Seule la locataire, Serena Asitaki, a assisté à l'audience.

À 9 h 30, la locatrice 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. L'audience a donc porté uniquement sur les éléments de preuve de la locataire.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, la locataire a prouvé, selon la prépondérance des probabilités, certaines des allégations faites dans la requête.
2. Dans sa requête, la locataire allègue que la locatrice lui a demandé un loyer illégal, n'a pas utilisé l'avance de loyer pour la dernière période de location, n'a pas remboursé cette avance à la locataire, et doit à la locataire des intérêts sur cette avance.
3. La locataire a déclaré avoir emménagé dans le logement locatif le 1^{er} mai 2022 et l'avoir quitté le 15 juillet 2025. Elle a indiqué qu'elle payait le loyer toutes les quatre semaines et qu'il n'y avait pas de convention de location signée. Lorsque la locataire a emménagé dans le logement, le loyer était de 1100 \$. Vers août 2023, la locataire a demandé de continuer d'habiter dans le logement locatif, et la locatrice lui a dit qu'elle devait maintenant payer 1340 \$. À partir du 9 septembre 2023, la locataire a payé 1340 \$ toutes les quatre semaines à la locatrice. La locataire a indiqué avoir payé cette somme jusqu'au 15 juillet 2025, date où elle a quitté le logement locatif.

4. Lorsque la locataire a emménagé dans le logement locatif, elle a versé à la locatrice une avance de 750 \$ que la locatrice ne lui a pas remboursée. La locataire a affirmé qu'elle n'a jamais omis un paiement de loyer et que par conséquent la locatrice lui doit cette avance. La locataire a ajouté qu'en plus, la locatrice n'avait pas payé d'intérêts sur l'avance. Elle a déclaré que la locatrice l'avait forcée à quitter le logement, et que c'est la raison pour laquelle elle est partie le 15 juillet 2025.

Analyse juridique

5. L'article 135 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) autorise le locataire à déposer une requête contre le locateur si ce dernier a perçu ou conservé des sommes illégalement.
6. Les articles 44 et 47 de la Loi autorisent le locataire à résilier la location à l'expiration de la période de location ou au terme d'une location à terme fixe en donnant un préavis de 60 jours au locateur. La locataire a affirmé que c'était la locatrice qui lui avait demandé de quitter le logement locatif au plus tard le 15 juillet 2025 en la menaçant d'expulsion. La locataire a indiqué que la locatrice lui avait demandé à plusieurs reprises de quitter le logement locatif. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que le préavis donné par la locataire était conforme à la Loi et qu'il y avait une entente entre la locatrice et la locataire pour résilier la location le 15 juillet 2025. Je conclus que la locataire a prouvé sa requête selon la prépondérance des probabilités. Il sera ordonné à la locatrice de rembourser à la locataire l'avance de 750 \$.
7. Le paragraphe 106 (6) de la Loi exige que le locateur verse chaque année au locataire, sur le montant de l'avance de loyer, des intérêts au taux correspondant au taux légal d'augmentation des loyers.
8. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je conclus, selon la prépondérance des probabilités, que la locatrice n'a pas versé d'intérêts sur le montant de l'avance de loyer au taux correspondant au taux légal d'augmentation des loyers. En conséquence, il sera ordonné à la locatrice de verser à la locataire la somme de 50,45 \$, soit les intérêts courus du 1^{er} mai 2022 au 15 juillet 2025, comme l'a réclamé la locataire dans sa requête.
9. Le paragraphe 135 (1) de la Loi prévoit ce qui suit :

135.1 (1) L'augmentation de loyer qui serait autrement nulle aux termes du paragraphe 116 (4) *est réputée ne pas être nulle si le locataire a payé, à l'égard de chaque période de location pendant au moins 12 mois consécutifs, le loyer majoré.*

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à l'égard d'une augmentation de loyer si le locataire a, dans l'année qui suit la date à laquelle l'augmentation a été demandée pour la première fois, présenté une requête qui remet en cause la validité de l'augmentation de loyer.

(3) Il est entendu que, si le paragraphe (1) s'applique à l'égard d'une augmentation de loyer, l'article 116 est réputé avoir été observé.

(4) Il est entendu que le présent article n'a pas pour effet de limiter l'application de l'article 136.

10. Aux termes de l'article 135.1, même si un locateur augmente le loyer sans donner au locataire un avis d'augmentation de loyer, cette augmentation autrement illégale est réputée valide si le locataire paie le loyer majoré pendant un an sans déposer auprès de la Commission une requête qui remet en cause la légalité de l'augmentation.

11. En outre, l'article 136 indique ce qui suit :

136 (1) Le loyer demandé au moins un an plus tôt est réputé légal à moins qu'une requête ne soit présentée dans l'année qui suit la date à laquelle il a été demandé pour la première fois et que sa légalité ne soit remise en cause.

(2) L'augmentation de loyer est réputée légale à moins qu'une requête ne soit présentée dans l'année qui suit la date à laquelle elle a été demandée pour la première fois et que sa légalité ne soit remise en cause.

12. La locataire affirme que le loyer est illégal, car l'augmentation de loyer dépasse le taux légal et la locatrice ne lui a pas donné un avis d'augmentation de loyer comme l'exige la Loi. Or, aux termes de l'article 135.1 de la Loi, une augmentation de loyer sans avis d'augmentation de loyer valide est réputée ne pas être nulle si le locataire a payé le loyer majoré pour chaque période de location pendant au moins 12 mois consécutifs.

13. En l'espèce, la locataire a déclaré avoir payé 1340 \$ du 9 septembre 2023 au 15 juillet 2025. Par conséquent, en vertu de l'article 135.1 de la Loi, le loyer mensuel payé par la locataire pendant la période de 12 mois est réputé légal. De plus, la locataire a déposé sa requête le 22 septembre 2025, soit plus d'un an après la date où la somme de 1340 \$ lui a été demandée pour la première fois. Pour ces motifs, je conclus que la somme de 1340 \$ est réputée être un loyer légal, et la réclamation de la locataire contre la locatrice parce qu'elle a demandé un loyer illégal est rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. Le total de la somme que la locatrice doit payer à la locataire est de 848 \$, soit :

- 750 \$ pour l'avance de loyer;
- 50,45 \$ pour les intérêts sur cette avance;
- 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 23 mai 2026.

3. Si la locatrice ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 23 mai 2026, elle devra des intérêts à partir du 24 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.

12 mai 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

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.