



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

Référence : Tchinde c. Kittoe, 2026 ONLTB 33344

Date : 2026-05-21

Dossier n° : LTB-L-018722-26

Dans l'affaire du logement : 136 KEPPEL CIR
BRAMPTON ON L7A 5K7

Entre : Layette Tchinde Locatrice

et

Jesse Kittoe Locataires
Appiah Kubi

Requête L1

Layette Tchinde (« locatrice ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion de Jesse Kittoe et d'Appiah Kubi (« locataires ») parce qu'ils n'ont pas payé le loyer échu.

Requête L2

La locatrice a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion des locataires parce que les locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation ont entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par la locatrice ou un autre locataire, ou un droit, privilège ou intérêt légitime de la locatrice ou d'un autre locataire; et parce que le nombre de personnes vivant de façon continue dans le logement est supérieur à ce qu'autorisent les normes relatives à la salubrité, à la sécurité ou à l'habitation. La locatrice a aussi demandé une indemnité pour chaque jour où les locataires sont restés dans le logement après la date de résiliation.

La locatrice a également demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que les locataires lui remboursent les frais raisonnables qu'elle a engagés ou engagera pour réparer ou remplacer les biens ayant subi des dommages injustifiés. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par les locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

Ces requêtes ont été entendues par vidéoconférence le 21 avril 2026.

La locatrice et le locataire Jesse Kittoe ont assisté à l'audience. L'audience s'est déroulée en français et en anglais. Jesse Kittoe a comparu pour le compte des deux locataires.

L'interprète de la Commission, Manuel Costa, a assuré la traduction français-anglais.

La Commission détermine ce qui suit :

Requête L1

1. La locatrice a signifié aux locataires un Avis de résiliation de la location avant le terme pour non-paiement du loyer (avis N4) valide. Les locataires n'ont pas annulé l'avis N4 en payant le montant de l'arriéré de loyer au plus tard à la date de résiliation qui y était fixée ou avant la date de dépôt de la requête.
2. Les locataires avaient la possession du logement locatif à la date de la présentation de la requête.
3. Les locataires ont quitté le logement locatif le 30 mars 2026. L'arriéré de loyer est calculé jusqu'à la date où ils ont quitté le logement.
4. Le loyer légal est de 1200 \$ et était dû le 1^{er} jour de chaque mois.
5. Les locataires ont payé 1750 \$ à la locatrice depuis le dépôt de la requête.
6. Au 30 mars 2026, l'arriéré de loyer s'élève à 1283,50 \$.
7. La locatrice a payé 186 \$ pour déposer la requête et a droit au remboursement de cette somme.
8. La locatrice ne détient aucune avance de loyer.

Requête L2

9. Les locataires n'ont plus la possession du logement locatif. La seule question qu'il reste donc à trancher dans la requête L2 est celle des frais raisonnables que la locatrice a engagés ou engagera pour nettoyer les tapis et les conduits en raison de la fumée.
10. La locatrice a affirmé que parce que les locataires fumaient dans le logement locatif, elle devra déboursier 4 500 \$ pour faire nettoyer les tapis et les conduits.
11. À titre de requérante, la locatrice a le fardeau de prouver, selon la prépondérance des probabilités, que les tapis et les conduits ont été endommagés intentionnellement ou par négligence par les locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation.
12. La locatrice n'a présenté aucun élément de preuve établissant que les tapis et conduits avaient besoin d'être nettoyés professionnellement en raison du comportement des locataires ou d'une personne à qui les locataires avaient permis l'accès de l'ensemble d'habitation. Bien que les locataires aient admis que des invités avaient fumé dans le logement locatif lors de fêtes, je ne suis pas convaincue que ce comportement a causé

des dommages injustifiés aux tapis et aux conduits. La locatrice n'a fourni aucun document établi par un tiers, par exemple un inspecteur en bâtiment ou un agent des règlements municipaux, confirmant que les tapis et conduits ont été endommagés par la fumée de cigarette et nécessitent un nettoyage. En conséquence, je conclus que la locatrice n'a pas prouvé sa réclamation.

13. La requête est donc rejetée.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. La location entre la locatrice et les locataires est résiliée le 30 mars 2026, soit la date où les locataires ont quitté le logement locatif.
2. Les locataires doivent payer à la locatrice 269,50 \$. Cette somme inclut l'arriéré jusqu'à la date où ils ont quitté le logement locatif et les droits de présentation de la requête. L'avance de loyer et les intérêts que doit la locatrice sur cette avance ont été déduits de la somme que doivent les locataires. Consulter l'annexe 1 pour le calcul de la somme due.
3. Si les locataires ne paient pas à la locatrice la somme intégrale due au plus tard le 30 mai 2026, ils commenceront à devoir des intérêts à partir du 31 mai 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.

21 mai 2026
Date de l'ordonnance

Vanessa Davies
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.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

A. Montant que les locataires doivent payer puisque la location est résiliée

Loyer échu jusqu'à la date où les locataires ont quitté le logement	3 033,50 \$
Droits de dépôt de la requête	186,00 \$
Moins la somme versée à la locatrice par les locataires depuis le dépôt de la requête	- 1 750,00 \$
Moins l'avance de loyer	- 1 200,00 \$
Total de la somme due à la locatrice	269,50 \$