



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

Référence : Berrichi c. Alexander, 2026 ONLTB 45010

Date : 2026-06-19

Dossier n° : LTB-T-105646-25

Dans l'affaire du logement : 1, 93, AVENUE ARLINGTON
OTTAWA ON K1R 5S4

Entre : Lina Berrichi Locataires
Hamza Bouzidi

et

Laura Alexander Locatrice

Lina Berrichi et Hamza Bouzidi (« locataires ») ont demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Laura Alexander (« locatrice ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

Cette requête a été entendue par vidéoconférence le 3 juin 2026.

La locatrice et les locataires ont assisté à l'audience.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme il est expliqué plus loin, les locataires ont prouvé, selon la prépondérance des probabilités, les allégations faites dans la requête. La locatrice doit payer aux locataires 528 \$, somme qui représente un dépôt de garantie illégal et les droits de dépôt de la requête.
2. Les parties conviennent que la location a commencé en mai 2025 et a pris fin le 1^{er} novembre 2025. Les parties conviennent également que le ou vers le 4 mai 2025, la locatrice a perçu auprès des locataires un dépôt de garantie de 1800 \$. La locatrice a déclaré avoir perçu ce dépôt en cas de dommages ou l'utiliserait si les locataires ne payaient pas le loyer.
3. Lorsque les locataires ont quitté le logement, la locatrice leur a remis 1320 \$ du dépôt de garantie et a conservé 480 \$. La locatrice a affirmé avoir conservé 480 \$ pour des frais de nettoyage et des dommages.

Analyse

4. L'article 105 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi) prévoit ce qui suit :
 1. Le seul dépôt de garantie que le locateur peut percevoir est l'avance de loyer prévue à l'article 106.
5. L'alinéa 134 (1) a) de la Loi indique ce qui suit :
 - (1) Sauf disposition prescrite à l'effet contraire, le locateur ne doit pas prendre, directement ou indirectement, l'une ou l'autre des mesures suivantes à l'égard du logement locatif :
 - a) percevoir ou exiger ou tenter de percevoir ou d'exiger du locataire, du locataire éventuel ou de l'ancien locataire du logement locatif des frais, un droit, une commission, une compensation, une pénalité, un pas-de-porte ou une autre somme de ce genre, que la somme soit remboursable ou non.
6. L'article 17 du [*Règlement de l'Ontario 516/06*](#) pris en application de la Loi prévoit les exclusions suivantes concernant le pas-de-porte mentionné à l'article 134 :
 1. Les paiements pour des clés, des dispositifs de déverrouillage à distance ou des cartes-clés additionnels demandés par le locataire, jusqu'à concurrence de leur coût direct.
 2. Les paiements pour le remplacement de clés, de dispositifs de déverrouillage à distance ou de cartes-clés, jusqu'à concurrence du coût direct du remplacement, sauf ceux qui sont remplacés parce que le locateur a changé les serrures de sa propre initiative.
 3. 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.
7. En me fondant sur les éléments de preuve dont je dispose, je conclus que la locatrice a perçu illégalement auprès des locataires un dépôt de garantie de 1800 \$ au début de la location, puis a illégalement conservé 480 \$ de ce dépôt lorsque les locataires ont quitté le logement le 1^{er} novembre 2025. Cela contrevient à l'article 134 de la Loi et n'est visé par aucune des exclusions prévues à l'article 17 du Règlement de l'Ontario 516/06.
8. En conséquence, la locatrice doit rembourser aux locataires le dépôt de garantie de 480 \$.
9. Les locataires ont payé 48 \$ pour déposer la requête et ont droit au remboursement de cette somme.
10. 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 aux locataires s'élève à 528 \$, soit :
 - 480 \$ pour les frais illégaux perçus;
 - 48 \$ pour les droits de présentation de la requête.
2. La locatrice doit payer aux locataires la totalité de la somme due au plus tard le 30 juin 2026.
3. Si la locatrice ne paie pas aux locataires la totalité de la somme due au plus tard le 30 juin 2026, elle devra des intérêts à partir du 1^{er} juillet 2026 calculés au taux simple de 4,00 % annuellement sur le solde dû.
4. Les locataires ont le droit de percevoir n'importe quand la somme intégrale due ou le solde impayé aux termes de la présente ordonnance.

19 juin 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.