



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

Référence : Adolphe c. Mahomed, 2026 ONLTB 45040

Date : 2026-06-19

Dossier n° : LTB-T-103034-25

Dans l'affaire du logement : 123, rue privée Castlegreen
Ottawa ON K1T 3N2

Entre : Marina Adolphe Locataire

et

Erfan Mahomed Locateur

Marina Adolphe (« locataire ») a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que Erfan Mahomed (« locateur ») a perçu ou conservé des sommes illégalement.

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

Seule la locataire a assisté à l'audience.

À 14 h 13, le locateur n'était pas présent ni représenté 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, les allégations faites dans la requête. Le locateur doit donc payer à la locataire 588 \$ pour une augmentation de loyer illégale et les droits de dépôt de la requête.
2. La locataire a déclaré avoir emménagé dans le logement locatif en décembre 2023 et payer un loyer de 2 300 \$. À la fin de décembre 2024, le locateur, lors d'une conversation verbale, a dit à la locataire que le loyer passerait à 2 350 \$ à partir du 1^{er} janvier 2025.
3. La locataire avait l'intention de payer les 2 350 \$ à partir du 1^{er} janvier 2025, mais en janvier 2025, elle a payé 2 340 \$. De février 2025 à novembre 2025 inclusivement, elle a payé 2 350 \$. La locataire soutient qu'elle a payé un montant de loyer illégal de 540 \$

parce que le locateur ne lui a pas donné un préavis de 90 jours ni aucun autre document concernant une augmentation de loyer.

Analyse

4. L'analyse d'une augmentation de loyer commence toujours par l'article 116 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Loi), qui s'appuie sur l'article 110 et précise les exigences à respecter pour qu'une augmentation de loyer soit valide.
5. L'article 116 prévoit que si le locateur veut augmenter le loyer, il doit donner au locataire un avis d'augmentation de loyer (AAL) au moins 90 jours à l'avance et par écrit. L'AAL doit être rédigé selon la formule qu'approuve la Commission. Il doit s'écouler au moins 12 mois entre chaque augmentation de loyer ordinaire et, à condition que le logement ne soit pas exempt du taux annuel d'augmentation des loyers, l'augmentation de loyer annuelle ne peut dépasser le taux légal annuel. Le paragraphe 116 (4) de la Loi prévoit qu'une augmentation de loyer est nulle si le locateur n'a pas donné l'avis exigé par l'article.
6. En me fondant sur les preuves non contestées dont je dispose, je conclus que le locateur n'a pas donné à la locataire un AAL rédigé selon la formule approuvée par la Commission, 90 jours à l'avance et par écrit. L'augmentation de loyer ne dépassait pas le taux légal annuel.
7. Comme l'augmentation de loyer n'était pas conforme aux exigences prévues à l'article 116, la prochaine étape de l'analyse se trouve à l'article 135.1 qui 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.

8. Ces dispositions posent essentiellement deux questions : Est-ce que le locataire a payé l'augmentation de loyer illégale pendant 12 mois consécutifs? Est-ce que le locataire a déposé auprès de la Commission pendant cette période une requête portant sur l'augmentation de loyer illégale?
9. Si le locataire a payé l'augmentation illégale pendant 12 mois et n'a pas déposé une requête auprès de la Commission, l'augmentation de loyer est alors réputée ne pas être nulle. Autrement dit, l'augmentation de loyer est réputée être valide et peut être appliquée.
10. En l'espèce toutefois, selon les preuves non contestées dont je dispose, la locataire a payé l'augmentation de loyer pendant 11 mois et présenté la requête à la Commission le 5 décembre 2025 soit dans le délai visé par l'augmentation de loyer illégale. Ainsi, l'augmentation de loyer est réputée être illégale et le locateur doit rembourser à la

locataire 540 \$, somme qui correspond à l'augmentation de loyer illégale du 1^{er} janvier 2025 au 1^{er} novembre 2025 inclusivement.

11. La locataire a payé 48 \$ pour déposer la requête et a droit au remboursement de cette somme.
12. 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 le locateur doit payer à la locataire s'élève à 588 \$, soit :
 - 540 \$ pour l'excédent de loyer perçu;
 - 48 \$ pour les droits de présentation de la requête.
2. Le locateur doit payer à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 30 juin 2026.
3. Si le locateur ne paie pas à la locataire la totalité de la somme due au plus tard le 30 juin 2026, il devra des intérêts à partir du 1^{er} juillet 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.

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.