



Ordonnance rendue en vertu des articles 87 et 89 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Numéro de dossier : LTB-L-055709-24

Dans l'affaire du 11, promenade Wortham
logement : Scarborough ON M1G 1W5

Entre : Mumtaz Daya Locatrice

et

Amir Remita Anciens locataires
Maroua Youbi
Safa Yasmine Youbi

Ordonnance de réexamen

Mumtaz Daya (la « locatrice ») a présenté une requête en vue d'obtenir une ordonnance enjoignant à Amir Remita, Maroua Youbi et Safa Yasmine Youbi (les « anciens locataires ») de payer le loyer et l'indemnité quotidienne que doivent les anciens locataires.

Mumtaz Daya (la « locatrice ») a présenté une requête en vue d'obtenir une ordonnance enjoignant à Amir Remita, Maroua Youbi et Safa Yasmine Youbi de payer les frais raisonnables que la locatrice a engagés ou engagera pour réparer ou remplacer un bien endommagé de façon injustifiée. Les dommages ont été causés intentionnellement ou par négligence par les anciens locataires, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui les anciens locataires ont permis l'accès de l'ensemble d'habitation.

La présente requête a été entendue par vidéoconférence le 11 décembre 2025.

Le 9 février 2026, les locataires ont demandé un réexamen de l'ordonnance rendue le 21 janvier 2026, ainsi que le sursis de l'ordonnance jusqu'au règlement de la demande de réexamen. Les locataires allèguent que l'ordonnance contient une erreur grave.

Le 2 mars 2026, l'ordonnance provisoire LTB-L-055709-24-RV-IN a été rendue, sursoyant ainsi à l'ordonnance rendue le 21 janvier 2026.

La demande a été entendue par vidéoconférence le 4 mai 2026.

La locatrice, Mumtaz Daya, et les anciens locataires, Amir Remita, Maroua Youbi et Safa Yasmine Youbi, se sont présentés à l'audience.

La commission détermine ce qui suit :

Demande de réexamen

1. Les locataires allèguent que l'ordonnance contient une erreur grave, puisque les anciens locataires ont indiqué que la locatrice avait en sa possession un dépôt pour les clés de 300 \$. Malgré cela, l'ordonnance rendue le 21 janvier 2026 ne mentionnait aucunement le dépôt pour les clés. Selon les anciens locataires, puisque la locatrice est encore en possession de ce montant, celui-ci devrait être déduit du montant total que les anciens locataires lui doivent.
2. La locatrice a déclaré qu'elle était encore en possession du dépôt pour les clés de 300 \$.

Analyse relative au réexamen

3. Je conclus qu'il y avait une erreur grave, parce que l'ordonnance rendue à l'issue de l'audience ne contient pas de motifs suffisants. Au vu des éléments de preuve non contestés des locataires, je conclus que les anciens locataires ont indiqué à l'audience que la locatrice était encore en possession d'un dépôt pour les clés de 300 \$ et qu'il s'agissait d'une question en litige lors de l'audience; cependant, l'ordonnance ne fournit aucun motif expliquant pourquoi la preuve de la locatrice a été préférée à celle des locataires en ce qui concerne le montant de l'arriéré.
4. Compte tenu de ce qui précède, je suis convaincue qu'il y a une erreur grave. Par conséquent, la partie de l'audience concernant le dépôt pour les clés fera l'objet d'une nouvelle audience et l'ordonnance sera modifiée en conséquence.

Requête L10 – Dépôt pour les clés

14. Les locataires ont témoigné que la locatrice avait perçu un dépôt pour les clés de 300 \$ au début de la location et qu'elle était encore en possession de ce montant même si les clés avaient été rendues. Les locataires soutiennent que ce montant devrait être déduit du montant qu'ils doivent à la locatrice. Les locataires ont présenté un message dans lequel la locatrice reconnaissait l'existence du dépôt pour les clés de 300 \$.
15. La locatrice a témoigné qu'elle n'avait pas rendu les 300 \$ aux anciens locataires. Les locataires ont présenté à la Commission, à titre de preuve, des messages démontrant que la locatrice avait reconnu l'existence du dépôt pour les clés et que les anciens locataires devaient l'utiliser pour payer les services publics des mois de mai et de juin.
16. Les anciens locataires ont témoigné que la locatrice ne leur avait pas fourni de copie de la facture de services publics et qu'ils ne savaient donc pas quel montant ils devaient payer à ce titre.
17. La locatrice a témoigné qu'elle n'avait pas de copie de la facture de services publics, car cela remontait à longtemps, de sorte qu'elle n'en avait pas. La locatrice a déclaré que les locataires avaient renoncé à leur dépôt pour les clés et que celui-ci était censé servir à payer les services publics, conformément à l'échange de messages texte.

Analyse juridique

18. L'article 134 de la *Loi* prévoit que le locateur ne peut pas 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 dépôt pour clé ou une autre somme de ce genre, que la somme soit remboursable ou non.
19. Après avoir entendu les observations des parties, je conclus que la locatrice n'a pas remboursé le dépôt une fois les clés rendues. Par conséquent, je conclus que la perception de ce dépôt par la locatrice était contraire à l'article 134 de la *Loi* et n'était visée par aucune des exceptions prévues à l'article 17 du *Règlement de l'Ontario 516/06*. La locatrice n'a pas déposé de requête relative à des services publics impayés et n'a pas été en mesure de prouver le montant précis de la somme due, s'il en est. La locatrice doit rembourser aux locataires le dépôt pour les clés d'un montant de 300 \$.
20. L'article 17 du *Règlement de l'Ontario 516/06* pris en application de la *Loi* prévoit les exceptions suivantes à l'interdiction des charges relatives au dépôt pour les clés qui est énoncée à l'art. 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.
21. Après avoir entendu les observations des parties, je conclus que la locatrice n'a pas remboursé le dépôt une fois les clés rendues. Par conséquent, je conclus que la perception de ce dépôt par la locatrice était contraire à l'article 134 de la *Loi* et n'était visée par aucune des exceptions prévues à l'article 17 du *Règlement de l'Ontario 516/06*. La locatrice n'a pas déposé de requête relative à des services publics impayés et n'a pas été en mesure de prouver le montant précis de la somme due, s'il en est. La locatrice doit rembourser aux locataires le dépôt pour les clés d'un montant de 300 \$.
22. Les locataires ont engagé des frais de 58 \$ pour le dépôt de la demande de réexamen. Conformément à l'article 182 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, je conclus qu'il convient que la Commission rembourse aux locataires les droits de dépôt liés à la demande de réexamen.

La commission ordonne ce qui suit :

1. La demande de réexamen de l'ordonnance LTB-L-055709-24, rendue le 21 janvier 2026, est accueillie.
2. L'ordonnance provisoire LTB-L-055709-24-RV-IN, rendue le 2 mars 2026, est annulée.
3. L'ordonnance LTB-L-055709-24, rendue le 21 janvier 2026, est annulée et remplacée par ce qui suit.
4. La partie de l'ordonnance LTB-L-055709-24, rendue le 21 janvier 2026, se rapportant à la section commençant par « Il est ordonné ce qui suit », est modifiée de manière à inclure ce qui suit :
 1. Le montant total que la locatrice doit payer aux anciens locataires est de 358 \$. Ce montant représente :
 - 300 \$ pour le dépôt pour les clés
 - 58 \$ pour les droits de dépôt
 2. Si la locatrice ne paie pas aux locataires l'intégralité du montant dû d'ici au 14 juillet 2026, elle devra des intérêts. Il s'agira d'intérêts simples calculés à partir du 15 juillet 2026 au taux de 4% par an sur le solde dû.

29 juin 2026

Date de l'ordonnance

Nathalia Debski

Membre, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Si vous avez des questions au sujet de la présente ordonnance, veuillez composer le 416-645-8080 ou, sans frais, le 1-888-332-3234.