courtready

Fortin c. Panunto, 2025 QCTAL 17817

This decision forms part of Courtready.ca's Canadian Deepfake and Disputed Digital Evidence Database, which tracks Canadian court and tribunal decisions where the authenticity of a photo, video, audio recording or text message was disputed or decided. Inclusion in the database does not mean that any evidence in this decision was found to be fake. Courtready.ca obtained this decision from the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

FULL DATABASE
https://courtready.ca/deepfake-evidence-in-canadian-courts/

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

2025 QCTAL 17817 (CanLII)

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **840210 36 20241230 G** No demande : **4572869**

Date : 22 mai 2025

Devant la juge administrative : Annie Guillemette

FREDERIC OLIVIER FORTIN
Locataire - Partie demanderesse

c.

JOHN PANUNTO
Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Dans une demande déposée le 30 décembre 2024, le locataire recherche les conclusions suivantes :

- Ordonner à la partie défenderesse de réparer l'anode et le chauffe-eau;
- Condamner la partie défenderesse à payer des dommages moraux de 25 $ par jour pour les troubles et inconvénients depuis le 11 décembre 2024;
- Il demande également l'exécution provisoire malgré l'appel ainsi que les frais.

[2] Les parties sont liées par un bail de logement reconduit du 1er décembre 2015 au 30 juin 2025 au loyer mensuel de 805 $.

LA PREUVE

[3] Le Tribunal a pris note de l'ensemble des témoignages et de la preuve administrée lors de l'audience, mais il ne sera fait mention dans la présente décision que des éléments pertinents pour fonder celle-ci.

[4] Le locataire explique que depuis la fin du mois de novembre 2024, il a remarqué que l'eau chaude est un peu brouille. Le locataire explique également que l'eau qui sort des robinets d'eau chaude de l'évier, du bain et de la douche est de couleur rouille.

[5] Il attend quelques jours et voyant que la situation ne s'améliore pas, il transmet un texto au locateur le 11 décembre 2024. N'ayant reçu aucune nouvelle du locateur, il transmet une mise en demeure le 27 décembre 2024 qui lui est retournée avec la mention « non-réclamée ». Il dépose donc le présent recours.

[6] Le 15 janvier 2025, le locateur lui demande s'il peut venir constater la problématique le vendredi 17 janvier en avant-midi. Le locataire lui répond qu'il travaille, mais il autorise le locateur à accéder à son logement en son absence.

2025 QCTAL 17817 (CanLII)

[7] Vers la fin de la journée, le locataire effectue un suivi auprès du locateur au sujet de la visite. Ce dernier lui transmet une photo où l'eau semble translucide. Le locataire propose de faire venir un professionnel, idée qui est rejetée par le locateur. Le locataire transmet une photo de l'eau froide à côté d'une photo de l'eau chaude afin d'illustrer la différence entre les deux.

[8] Lors de l'audience devant la soussignée, le locataire rapporte qu'aucune réparation du chauffe-eau n'a été effectuée.

[9] Au sujet de sa réclamation en dommages moraux, il explique que sa peau est asséchée par l'eau rouille et qu'elle lui pique. Il relate aussi effectuer le lavage de ses vêtements pâles chez ses parents afin de ne pas tacher ses vêtements. Il déplore que le locateur ait mis autant de temps à venir constater la problématique et son retard à y remédier.

[10] Le locateur explique, pour sa part, être à l'extérieur du pays entre le 10 décembre 2024 et le 5 janvier 2025. Durant son absence, il ne reçoit pas ses messages textes, mais il précise qu'il est joignable par téléphone. À son retour, il contacte le locataire le 15 janvier 2025 afin de fixer un rendez-vous pour constater ce qu'il en est. Lorsqu'il se présente au logement, il fait couler les robinets d'eau chaude du lavabo, du bain et de la douche pendant environ dix minutes et il mentionne que l'eau est parfaitement translucide. Lors de cette visite, il est accompagné de son père qui confirme son témoignage.

[11] Néanmoins, il mentionne au locataire qu'au printemps, il pourrait vider le réservoir. Si au terme de cet exercice, la situation n'est pas réglée, il changera le réservoir.

[12] Lors de l'audition devant la soussignée, le locateur mentionne par contre être disposé à remplacer le réservoir. Les parties conviennent que le réservoir sera remplacé le 29 mars 2025.

[13] Il ne demeure en litige que la réclamation du locataire en dommages moraux.

[14] Dans l'affaire *Mirza* c. *Chowdhury*[1], la juge administrative Francine Jodoin explique en quoi consiste les dommages moraux :

> « L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.
>
> Les dommages moraux visent à compenser les troubles, les ennuis, les inconvénients, la perte de jouissance de la vie, les douleurs et les souffrances psychologiques. »

[15] Au sujet des dommages moraux, la soussignée juge utile de reproduire les propos tenus par le juge administratif Philippe Morisset dans la décision *Vachon* c. *Chen*[2] :

> « [99] Sur ce chef de réclamation, le locataire réclame une somme de 10 000 $.
>
> [100] Ce type de dommages vise à compenser le stress, les inquiétudes, la fatigue et les troubles et inconvénients de toutes sortes qu'a pu éprouver la partie lésée. Ce dommage est difficile à évaluer contrairement aux dommages pécuniaires, qui sont plus aisément quantifiables en raison de leur caractère objectif.
>
> [101] Les dommages moraux ne peuvent se présumer et doivent être prouvés selon les règles de prépondérance. En effet, « le dommage ne se présume jamais; il doit être prouvé selon les règles ordinaires de prépondérance[27] ».
>
> [102] S'il s'agit de dommages moraux, « … la difficulté à chiffrer un préjudice non économique ne doit pas équivaloir à une dispense d'avoir à prouver sa survenance. (…) Le simple fait que le préjudice soit moral ne permet pas de se contenter d'une simple affirmation générale[28] » expliquant qu'on a subi un quelconque préjudice. »

[16] Ainsi, pour accorder des dommages moraux, le Tribunal doit conclure que le locateur a objectivement commis une faute et qu'il y a un lien direct entre cette faute et les dommages subis par le locataire.

[17] En l'espèce, le Tribunal est convaincu par la preuve présentée par le locataire, notamment la preuve vidéo que l'eau chaude est brouille et orangée. Le locataire a subi des inconvénients en raison du fait qu'il a dû effectuer sa lessive chez ses parents par crainte d'endommager ses vêtements.

[18] Le Tribunal ne retient pas les explications du locateur qui supposent que le locataire truque la vidéo ou qu'il met du colorant dans l'eau sur les photos qu'il soumet. Le locateur lance des accusations graves sans la moindre preuve au soutien de celles-ci.

---

[1] 2013 CanLII 121453 (QCTAL).
[2] 2020 QCRDL 7054 (CanLII).

2025 QCTAL 17817 (CanLII)

[19] Pour le Tribunal, la décision du locateur d'attendre le printemps avant de procéder au remplacement du chauffe-eau n'est pas déraisonnable, mais elle a pour effet de prolonger les inconvénients subis par le locataire. Dans les circonstances, le Tribunal estime qu'une somme globale de 300 $ est adéquate pour compenser le locataire pour les inconvénients subis.

[20] Les frais seront adjugés selon le *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*[3].

[21] Enfin, le préjudice causé ne justifie pas d'ordonner l'exécution provisoire de la décision, tel que prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[4].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **PREND ACTE** de l'engagement du locateur de remplacer le chauffe-eau le 29 mars 2025 et lui ordonne de s'y conformer;

[23] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire 300 $ en dommages;

[24] **CONDAMNE** le locateur à payer les frais de 115,50 $.

Annie Guillemette

Présence(s) :	le locataire le locateur
Date de l'audience :	13 mars 2025

[3] RLRQ, c. T-15.01, r. 6.
[4] *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, chapitre T-15.01.