courtready

François c. Volcy, 2026 QCTAL 25327

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

2026 QCTAL 25327 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **976635 31 20260605 G** No demande : **5215462**

Date : 29 juillet 2026

Devant la juge administrative : Rachel Tupula

ANNTHER D FRANÇOIS
Locataire - Partie demanderesse

c.

JEAN ÉLYSÉE VOLCY
Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Le 5 juin 2026, le locataire demande des ordonnances d'exécution en nature des obligations du locateur, une diminution de loyer mensuel de 80 % à compter du 8 octobre 2025 et réclame des dommages matériels pour la somme totale de (4 500 $), le tout avec les intérêts et l'indemnité additionnelle, ainsi que l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le paiement des frais.

[2] Au soutien de sa demande, le locataire allègue que le locateur néglige de faire les réparations appropriées à son logement de sorte que ce dernier serait impropre à l'habitation. Il allègue au niveau des problématiques liées à l'état de son logement la présence de souris, rats et cafards; un système de tuyauterie non fonctionnelle, un plafond de salon « défoncé » ainsi qu'une « gouttière défectueuse dans la toilette ». Il ajoute avoir dû jeter ses effets personnels aux vidanges (linge, meubles et autres articles).

LA PREUVE

[3] Les parties sont liées par un bail du 11 août 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 660 $, reconduit année après année et actuellement au loyer mensuel de 800 $.

[4] Le logement concerné est un 4 ½ situé au sous-sol d'un immeuble.

[5] Le locataire témoigne d'emblée habiter le logement depuis 10 ans et que le locateur refuse ou néglige de faire les réparations nécessaires dans son logement.

[6] L'immeuble est vieux, dit-il, et les réparations ne sont jamais faites en temps opportun.

[7] Aussitôt qu'il informe le locateur d'un problème, le locateur le culpabilise pour le problème en question.

2026 QCTAL 25327 (CanLII)

[8] Selon sa demande, une mise en demeure a été envoyée au mois d'octobre 2025.

[9] En raison de la présence de rongeurs, s'il achète un sac de riz, à peine a-t-il le temps de l'entamer que les rongeurs se mettent de la partie.

[10] Il repère leur présence dans les tiroirs des pièces de son logement et la dernière fois qu'il en a averti le locateur, il s'est fait insulter en créole par ce dernier.

[11] De plus, la tuyauterie du lavabo de sa salle de bain et de sa cuisine n'évacue pas l'eau comme il se doit et les vidéos qu'il présente montrent que le débit est au ralenti voire totalement obstrué. Cette situation perdure depuis près de dix mois, dit-il.

[12] Au sujet du plafond de son salon, l'eau a coulé pendant un certain temps. Le locateur se serait présenté au logement il y a près de huit (8) mois afin de retirer le gypse mouillé.

[13] Actuellement le plafond est refermé depuis près de trois ou quatre mois, mais le locataire fait valoir que les réparations ont été mal effectuées, considérant que le locateur n'est pas un entrepreneur qualifié, et aussi parce que le plafond présenterait une couleur verdâtre.

[14] En ce qui concerne sa réclamation à titre de dommages matériels, le locataire dit avoir jeté tous ses effets personnels et en avoir racheté de nouveaux, car ils avaient été endommagés par l'eau. Il estime la valeur de ses effets personnels à 4 500 $ en tenant compte de ce qu'il a dû acheter, mais ne produit aucune facture, liste, photographie ou évaluation quelconques.

[15] Pour sa part, le locateur dit s'être présenté en mars 2026 au logement du locataire, mais que ce dernier n'a pas ouvert la porte.

[16] Il dit cependant que le but de sa rencontre était pour quérir le loyer.

[17] Le 14 mars 2026, il a acheté des produits pour l'ensemble des logements de l'immeuble afin de répondre à la problématique liée à la présence de cafards. Il donne des produits à l'un des occupants de l'un des logements qui en remet au locataire.

[18] Lorsque le locateur se présente le 1er avril au logement du locataire afin de quérir le loyer, il dit ne pas avoir été informé que la problématique liée à la présence de cafards persistait.

[19] Un exterminateur était déjà venu en 2025, mais il ne se souvient pas quand ni quelle entreprise exactement, ce qui est fermement démenti par le locataire.

[20] Au niveau de la réclamation du locataire à titre de dommages matériels, il la remet en question, car il dit que le locataire récupère des biens meubles en bordure du chemin.

[21] Au sujet du trou dans le salon, le dégât a eu lieu en janvier 2026, précise-t-il. La source du problème était le système de chauffage qui fonctionne à l'eau chaude. La fuite émanait de l'un des tuyaux.

[22] Il dit qu'une entreprise spécialisée est venue régler le problème et exhibe une facture pour le démontrer tout en expliquant qu'il bénéficie d'un plan de garantie pour les problèmes de chauffage.

[23] C'est lui et son neveu qui avaient refermé le trou dans le salon une fois qu'ils étaient certains que ça ne coulait plus.

[24] Pour ce qui est du drain qui serait bloqué dans la salle de bain et la cuisine, il croit que le locataire a fabriqué un montage vidéo.

[25] Il dit avoir changé le robinet de la salle de bain en septembre 2025 et celui de la cuisine en novembre ou décembre 2025.

[26] Interrogé pour savoir qui avait fait la réparation, le locateur répond que juste pour déplacer un plombier, il lui en coûterait 200 $ tout en précisant que c'était lui et/ou son neveu qui avai(en)t effectué la réparation. Il précise que les revenus en loyers de l'immeuble sont peu élevés et qu'il a dû réemprunter sur un autre de ses immeubles pour effectuer des réparations.

2026 QCTAL 25327 (CanLII)

[27] Selon lui, la demande du locataire constitue une sorte de vengeance faisant suite à une autre décision relative au paiement du loyer en 2023.

[28] En rétorque, le locataire confirme que le locateur est venu pour changer l'un des deux robinets avec son neveu, soit celui de la salle de bain, mais qu'il coule encore. Celui de la cuisine n'a pas fait l'objet de réparation, car le locateur et son neveu n'avaient pas les pièces et/ou l'équipement nécessaires. Ils sont repartis sans faire aucune réparation, dit-il.

QUESTIONS EN LITIGE

[29] Le logement est-il impropre à l'habitation?

[30] Le Tribunal doit-il émettre des ordonnances d'exécution en nature à l'encontre du locateur?

[31] Le locateur a-t-il fait défaut de procurer la pleine jouissance des lieux loués au locataire ? Le cas échéant, quelle sera la diminution de loyer à accorder?

[32] Le locataire a-t-il droit à des dommages matériels?

ANALYSE

[33] D'emblée, pour être considéré impropre à l'habitation, un logement doit constituer une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou doit avoir été déclaré comme tel par le tribunal ou par l'autorité compétente. Il ne doit pas uniquement s'agir d'une probabilité potentielle. Le caractère impropre d'une habitation ne peut pas s'établir sur une base subjective, mais de façon objective.

[34] De plus, selon les articles 1854, 1864 et 1910 du C.c.Q., le locateur a l'obligation de procurer la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail, de faire les réparations nécessaires et de maintenir le logement en bon état d'habitabilité durant le bail.

[35] Lorsque le locateur fait défaut de respecter cette obligation, le locataire peut obtenir des ordonnances qui enjoignent au locateur de faire les réparations appropriées.

[36] Le locataire peut aussi obtenir une diminution de loyer. En l'instance, le locateur, qui fait défaut de procurer au locataire la pleine jouissance de son logement, ne peut exiger l'exécution totale de l'obligation corrélative de ce dernier, soit celle de payer le loyer.

[37] Afin d'obtenir une diminution de loyer, le locataire doit démontrer une perte subie de la valeur locative, une diminution de prestation d'une situation, ou encore, les défectuosités qu'il dénonce lui occasionnent une diminution significative et réelle ou une perte substantielle. Il ne peut pas s'agir d'un problème mineur, mais plutôt d'un problème sérieux.

[38] Par ailleurs, les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoient qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante.

[39] Il appartient au Tribunal d'apprécier la preuve présentée et d'en évaluer la force probante afin de déterminer si l'existence d'un fait qu'on désire mettre en preuve est plus probable que son inexistence. Ainsi, il ne suffit pas de présenter des allégations devant un tribunal. Chacune des prétentions d'une partie doit être démontrée par des faits qui doivent s'appuyer sur des preuves probantes et crédibles.

Le logement est-il impropre à l'habitation?

[40] En l'instance, la preuve ne démontre pas que le logement est impropre à l'habitation, mais qu'il y a des réparations à faire.

2026 QCTAL 25327 (CanLII)

Le Tribunal doit-il émettre des ordonnances d'exécution en nature à l'encontre du locateur?

[41] Au regard de ce qui précède et de la preuve présentée, le Tribunal en vient aux conclusions suivantes quant aux différentes demandes de réparation soulevées par le locataire :

Extermination

[42] La preuve démontre qu'il y a lieu d'effectuer une extermination au logement en lien avec la présence de rongeurs et d'insectes non déterminés. Le locateur a tenté de résoudre le problème par lui-même, mais le Tribunal doute qu'il s'agît d'une solution appropriée considérant que le problème persiste. La preuve est muette sur ses démarches liées à la présence de rongeurs.

[43] Ainsi, il sera demandé au locateur de faire effectuer une extermination par une firme spécialisée, et ce dans un délai de 30 jours de la présente décision.

Robinet du lavabo de la salle de bain et de l'évier de la cuisine

[44] La preuve démontre que l'eau ne s'évacue pas de l'évier de la salle de bain et de la cuisine peut-être en raison d'un drain bloqué ou autre raison. La preuve démontre également que de l'eau s'écoule du robinet de la salle de bain même si le robinet est fermé. Il en est de même pour la cuisine. Ainsi, il sera ordonné au locateur de faire les réparations appropriées de manière à corriger, dans les règles de l'art, ces problématiques, et ce, dans les trente jours de la présente décision.

Plafond du salon

[45] La preuve démontre qu'il y a eu une infiltration d'eau par le plafond du salon du locataire, mais que le plafond a été refermé depuis lors. La preuve selon laquelle la problématique persiste n'est pas prépondérante. À ce sujet le locataire explique qu'il y a une tache verdâtre au plafond, mais non que la fuite d'eau continue serait toujours existante. Les photographies présentées ne sont pas contemporaines, le locataire étant dans l'impossibilité de dire à quel moment précis les photographies ont été prises. Le Tribunal enjoindra toutefois le locateur à faire une vérification à ce sujet, et de faire, s'il y a lieu, les réparations nécessaires.

Le locateur a-t-il fait défaut de procurer la pleine jouissance des lieux loués au locataire? Le cas échéant, quelle sera la diminution de loyer à accorder? Le locataire a-t-il droit à des dommages matériels?

[46] Comme mentionné plus haut, le locateur a l'obligation de procurer la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail, de faire les réparations nécessaires et de maintenir le logement en bon état d'habitabilité durant le bail.

[47] Ces obligations du locateur sont qualifiées d'obligations de résultat, ce qui a pour effet de limiter les moyens de défense disponibles pour le locateur. Une fois le manquement établi, le locateur ne peut invoquer simplement sa diligence et encore moins son manque de ressources financières pour justifier le défaut de remplir ses obligations.

[48] Selon le Tribunal, la diminution demandée est en partie justifiée afin de compenser la perte de jouissance des lieux loués d'une façon juste et raisonnable au regard de la preuve au dossier notamment en ce qui a trait au dégât d'eau.

[49] À ce sujet, le Tribunal fera droit à une diminution de loyer globale de 400 $ en lien avec les troubles de jouissance paisible du locataire de son salon entre l'infiltration d'eau que le locateur situe en janvier 2026 et la fermeture du plafond que le locataire situe à il y a 3 ou 4 mois de la présence instance.

[50] En ce qui concerne la présence de rongeurs et autres insectes dans le logement du locataire, bien que le Tribunal ne connaisse pas le degré d'infestation faute du locateur d'avoir fait appel à une entreprise qualifiée, les photographies du locataire sont éloquentes.

[51] Toutefois, le locataire se devait de faire un suivi auprès du locateur, même si les démarches effectuées par lui n'ont pas été fructueuses.

2026 QCTAL 25327 (CanLII)

[52] Ainsi, afin de rétablir l'équilibre entre les prestations respectives des parties, une diminution de loyer mensuelle de 80 $ sera accordée pour ce problème à compter du mois de juin 2025, moment où le locateur a été notifié de la présente demande et mis en demeure, et ce, jusqu'à ce que la problématique soit résolue.

[53] En ce qui concerne les autres problèmes au logement déplorés par le locataire et pour lesquels le Tribunal a ordonné que des travaux soient effectués, considérant qu'il n'y a pas de perte de jouissance significative des lieux de démontrés relativement à ces problématiques, aucune diminution de loyer ne sera accordée à ce chapitre.

Le locataire a-t-il droit à des dommages matériels?

[54] En ce qui concerne les dommages matériels, la preuve est muette. Aucune facture ou photographie n'est produite et, au surplus, rien ne démontre que le locataire avait l'obligation de se départir de ses biens et que ces derniers ne pouvaient être traités. Conséquemment, la réclamation sera rejetée.

[55] L'exécution provisoire de la présente décision est justifiée au sens de l'article 82.1 de la *Loi sur* le *Tribunal administratif du logement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[56] **ORDONNE** au locateur de procéder à ses frais, et sur préavis de 24 heures au locataire, à une extermination par une firme spécialisée afin d'éradiquer les rongeurs et les insectes dans le logement concerné, et ce, dans les 30 jours de la présente décision;

[57] **DIMINUE** le loyer mensuel de 80 $ à compter du 1er juin 2026, et ce, jusqu'à l'éradication des souris et des insectes concernés dans le logement;

[58] **ORDONNE** au locateur de procéder à la réparation, dans les règles de l'art, du robinet de l'évier de la cuisine et de l'évier de la salle de bain, et ce, dans les 30 jours suivant la date à laquelle la présente décision deviendra exécutoire;

[59] **ORDONNE** au locateur de s'assurer qu'il n'y a pas récidive d'infiltration d'eau par le plafond du salon du logement du locataire, et ce, dans les 30 jours suivant la date à laquelle la présente décision deviendra exécutoire et de faire, s'il y a lieu, les réparations nécessaires;

[60] **ORDONNE** l'exécution provisoire immédiate de la présente décision malgré l'appel;

[61] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire les frais judiciaires de 105,15 $;

[62] **REJETTE** la demande du locataire quant aux autres conclusions recherchées.

Rachel Tupula

Présence(s) : le locataire
le locateur
Date de l'audience : 17 juillet 2026