courtready

# Gestion immobilière A Plus inc. c. Silva Sanchez, 2024 QCTAL 11570

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

2024 QCTAL 11570 (CanLII)

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **664630 36 20221116 T** No demande : **4195997**

Date : 05 avril 2024

---

Devant la juge administrative : Sophie Alain

---

GESTION IMMOBILIÈRE A PLUS INC.
Locatrice - Partie demanderesse

c.

CLAUDIO SILVA SANCHEZ
Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Le 5 février 2024, la locatrice demande la rétractation de la décision rendue le 20 décembre à la suite d'une audience tenue le 5 décembre 2023 en la présence de sa mandataire.

[2] La décision contestée rejette la demande initiale.

[3] Au soutien de la demande en rétractation, la mandataire de la locatrice explique que le locataire a frauduleusement fourni une preuve (message-texte) à l'audience du 5 décembre, laquelle ne lui a jamais été remise et qu'elle a été surprise par le témoignage en français du locataire, car il a signé le bail en version anglaise. Or, elle n'a pas eu la chance d'obtenir les services d'un traducteur pour l'aider à comprendre les propos du locataire. Elle souligne que le mensonge du locataire a aussi été source de surprise, une surprise qui a affecté sa capacité à faire une preuve complète.

[4] Le locataire conteste le bien-fondé de la rétractation et invoque qu'il n'a jamais menti; il juge l'accusation de madame Jun Li Shi très sérieuse et nie fermement être un menteur. Il montre à l'audience les échanges par messages-texte directement de son cellulaire à madame Shi et au Tribunal pour prouver qu'il ne s'agit pas de fabrication d'une fausse preuve documentaire qu'il a remise à l'audience le 5 décembre.

[5] En ce qui concerne la langue, le locataire rappelle qu'il a le droit de parler en français à l'audience. Il admet avoir accepté de communiquer en anglais avec Madame Shi, car celle-ci ne parle pas français.

**DROIT APPLICABLE**

[6] L'article 89 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[1] (Loi) établit qu'une partie peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle, si cette partie a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autres causes jugées suffisantes.

---

1 RLRQ, c. T-15.01.

2024 QCTAL 11570 (CanLII)

[7] Cette demande doit être faite dans les 10 jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. Ce délai est un délai de déchéance, mais non pas de rigueur. De plus, la partie demanderesse doit adopter un comportement diligent et s'empresser de faire valoir ses prétentions et de préserver ses droits[2]. Les motifs doivent être fondés et sérieux, car la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle.

[8] Le Tribunal convient que, par sa gravité, un mensonge peut, dans certaines circonstances, constituer une cause juste et suffisante ou une surprise au sens de l'article 89 de la Loi.

**QUESTIONS EN LITIGE**

- Le locataire a-t-il menti ou produit une preuve qu'il aurait confectionnée ?
- Le locataire pouvait-il témoigner en français ?

**DEMANDE DE RÉTRACTATION**

[9] Le Tribunal rejette la demande de rétractation, car elle ne respecte pas toutes les conditions requises pour les raisons suivantes.

[10] La mandataire de la locatrice n'a pas démontré, de manière prépondérante, que le locataire a menti ou qu'il a produit une preuve qui ne serait pas authentique.

[11] En montrant son cellulaire à l'audience, le locataire a convaincu le Tribunal qu'il n'a pas altéré les échanges de messages-texte.

[12] Certes, le locataire aurait dû fournir une copie des échanges textos; toutefois, au repiquage à 12 h 23, la soussignée entend la juge offrir à la mandataire de prendre une photographie des preuves produites par le locataire; ce qu'elle accepte de faire.

[13] En ce qui concerne la langue de l'audience, la Constitution canadienne permet à toute personne d'utiliser, à son choix, le français ou l'anglais devant un tribunal établi par la législature du Québec. Ce droit appartient aussi bien aux parties qu'aux avocats, aux témoins ou au juge.

[14] Toutefois, il n'existe aucun droit à un procès se déroulant dans la langue ainsi choisie. La Cour suprême du Canada a même jugé que le choix d'une langue ne confère pas à son utilisateur le droit d'être compris dans cette langue.

[15] La *Charte de la langue française* déclare qu'au Québec, le français est la langue de la justice, mais « sous réserve d'exceptions ». Ainsi, un procès peut être tenu en français et donner lieu à une décision écrite en anglais par le juge et, l'inverse est également vrai. Une partie peut en demander alors la traduction aux frais de l'État.

[16] Ici, le locataire avait le droit de témoigner en français. Et, comme le rappelle la Cour du Québec dans la décision *Collins c. Immeubles Guy St-Louis Inc.*[3] ce droit du locataire, qui est prévu à la *Charte de la langue française,* ne contrevient pas au droit de Madame Shi, mandataire de la locatrice qui ne parle qu'anglais, de bénéficier d'une audition juste et équitable garantie par l'article 23 de la *Charte des droits et libertés de la personne.*

[17] La décision de permettre au locataire de témoigner en français constitue une décision de gestion prise dans le cadre de l'audience. Une telle décision relève du pouvoir discrétionnaire qui ne peut être révisé par le biais d'une rétractation. Il s'agit d'un principe bien reconnu et le Tribunal doit donc rejeter la rétractation[4].

[18] Mais surtout, Madame Shi insiste qu'il n'y a pas eu d'entente de résiliation du bail. Elle démontre qu'elle conteste l'appréciation de la preuve par la juge.

[19] La demande de rétractation ne peut servir d'appel déguisé d'une décision. Si tel était le cas, le Tribunal agirait alors comme tribunal d'appel à l'égard de la décision d'un autre juge administratif du même Tribunal et excéderait sa compétence. La remise en question doit se faire selon la procédure applicable indiquée par la Loi (voir le formulaire d'information ci-joint).

[20] Au surplus, rien ne démontre que les exigences d'équité procédurale n'ont pas été respectées.

---

2 *9125-3575 Québec Inc.* c. *Investissement Garantis Inc.*, 2012 QCCA 2058.

3 (C.Q., 2021-01-29), 2021 QCCQ 273, SOQUIJ AZ-51739652, 2021EXP-567 Demande en rectification de jugement rejetée (C.Q., 2021-02-08) 550-80-005079-203, 2021 QCCQ 651, SOQUIJ AZ-51744550.

4 Voir notamment : *Lébéné Akpemado* c. *10419753 Canada Inc.*, 2020 QCCQ 2781; *Hecht* c. *9073-4120 Québec Inc.*, 2003 CanLII 7080 (QC CQ); *Ferrarelli* c. *Leclerc*, 1983 CanLII 2754 (QC CA), [1983] R.D.J. 622 (C.A.).

2024 QCTAL 11570 (CanLII)

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[21] **REJETTE** la demande de rétractation;

[22] **MAINTIENT** la décision rendue le 20 décembre 2023.

Sophie Alain

| | |
|---|---|
| Présence(s) : | le mandataire de la locatrice<br>le locataire |
| Date de l'audience : | 28 mars 2024 |