courtready

Immeubles Désourdy c. Boyer, 2025 QCTAL 45104

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 45104 (CanLII)

BUREAU DE SAINT-JEAN

No dossier : **896371 25 20250718 G** No demande : **4836333**

Date : 17 décembre 2025

Devant la juge administrative : Stella Croteau

LES IMMEUBLES DÉSOURDY S.E.N.C
Locatrice - Partie demanderesse

c.

RÉAL BOYER
Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande de la locatrice, produite le 18 juillet 2025, en résiliation du bail, expulsion du locataire et de tous les occupants du logement. Elle demande également l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel ainsi que les frais.

[2] Les parties sont liées par un bail verbal indéterminé au loyer de 700 $.

MOTIF

[3] Le logement est trop encombré pour faire un traitement d'extermination pour une infestation majeure de punaises de lit. Malgré une ordonnance de désencombrer le logement, rien n'a été fait. Le service des incendies de la Ville a effectué une inspection et a avisé le représentant de la locatrice que le logement est insalubre, impropre à l'habitation et qu'il y avait des insectes morts sur le plancher.

[4] Le locataire du rez-de-chaussée lui mentionne qu'il pense à se relocaliser ailleurs.

CONTEXTE FACTUEL

[5] La locatrice possède l'immeuble depuis 35 ans.

[6] Le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par un restaurant. Il y a six (6) logements résidentiels à l'étage.

[7] Le locataire du logement du logement # 4 accumule des biens qu'il évalue à une épaisseur de quatre pieds. Son bureau est situé sous le logement du locataire et il affirme que des coquerelles tombent du plafond.

[8] Il allègue avoir été avisé par le restaurant que si la situation ne changeait pas, il devra casser son bail et se relocaliser.

2025 QCTAL 45104 (CanLII)

[9] Un exterminateur a refusé de faire un traitement considérant l'état du logement.

[10] Une mise en demeure a été envoyée au locataire le 4 juillet 2025 afin qu'il procède au ménage de son logement.

[11] Les pompiers et la police sont venus. Les policiers lui auraient donné l'autorisation de vider le logement. Il a vidé un peu, mais il en reste encore. La porte du logement a été enlevée. Il a vu le logement la semaine passée et il est encore dans le même état. Il va perdre le restaurant si rien ne change.

[12] Mylène Poitras est patrouilleuse pour la Ville. La locatrice a fait un signalement concernant le locataire, avisant qu'il avait besoin d'aide. Elle a visité le logement. Elle a pris des photos. Elle remarque tous les insectes morts sur le plancher. Elle ne voulait pas entrer dans le logement. Il y avait un amoncellement de choses. C'était sale, il y avait des traces de moisissures et cela ne sentait pas le frais.

[13] Le locataire témoigne que les photos de Mme Poitras ne sont pas de son logement. Il affirme que la locatrice a vidé son logement. Il allègue que la locatrice a falsifié les photos. Il mentionne que la locatrice a mis ses choses dans un tas puis a pris des photos. Cela aurait été fait alors qu'il était à l'hôpital pour sept (7) jours. Il a refusé les prises de sang et les petites pilules.

[14] Un ami du locataire, Michel Bélanger, témoigne que la locatrice a enlevé la porte ainsi que la moitié des choses du locataire. Le logement a été vidé. Depuis le 21 juillet 2025, le locataire n'a pas de porte dans son logement. Lorsqu'il est interrogé par la locatrice, il affirme que tout le monde a des insectes et de la vermine. Il prétend avoir fait du ménage dans le logement du locataire. Il mentionne que le locataire est normal.

ANALYSE

[15] En vertu des articles *2803 et 2804 du Code civil du Québec*, il incombe à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits au soutien de ses prétentions, et ce, de façon prépondérante. L'article *2845 du Code civil du Québec* édicte, quant à lui, que la force probante des témoignages est laissée à l'appréciation du Tribunal, lequel aura pour mission d'évaluer la crédibilité des témoins.

> « **2803**. Fardeau de la preuve- Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
>
> Preuve des faits- Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »
>
> « **2804**. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »
>
> « **2845**. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[16] Le Tribunal a bien pris note de l'ensemble des témoignages et de la preuve administrée devant lui, mais il ne sera fait mention dans la présente décision que des faits pertinents retenus pour fonder celle-ci.

[17] L'article 1855 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit qu'un locataire est tenu pendant la durée du bail, d'user du bien avec prudence et diligence. Le locataire doit donc maintenir en bon état son logement, voir à sa conservation et éviter toute usure anormale.

[18] Un locataire doit également maintenir le logement en bon état de propreté, selon l'article 1911, al.1 C.c.Q. Selon l'article 1912 C.c.Q., tout manquement d'un locataire relatif à la sécurité ou à la salubrité d'un logement donne lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation prévue au bail.

[19] Un locateur peut, en cas de violation des obligations d'un locataire et suivant la preuve qu'un tel manquement lui cause un préjudice sérieux, demander la résiliation du bail, sanction prévue à l'article 1863 C.c.Q.

[20] Lorsqu'un locataire ne rencontre pas ses obligations, le locateur peut exercer un recours basé sur l'article suivant :

> « **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

2025 QCTAL 45104 (CanLII)

> L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[21] Deux conditions doivent cumuler afin de conclure à la résiliation du bail :

1) l'inexécution des obligations d'une partie, en l'occurrence le locataire; et
2) que cette inexécution de ses obligations cause un préjudice sérieux au locateur.

[22] En l'instance, la preuve testimoniale, photographique et matérielle démontre que le logement est encombré et insalubre. Il s'en dégage de mauvaises odeurs. Il est infesté d'insectes.

[23] Le locataire n'a produit aucune photo appuyant l'état de son logement.

[24] Le locataire avait eu une ordonnance du Tribunal dans un autre dossier (782592) et a reçu une mise en demeure de la locatrice en juillet 2025. La preuve ne permet pas de voir une amélioration.

[25] De l'avis du Tribunal, l'état d'encombrement du logement constitue une menace sérieuse tant pour la sécurité des occupants du logement que des autres occupants de l'immeuble. Les nombreux effets accumulés constituent une charge combustible favorisant la propagation du feu dans l'immeuble en cas d'incendie.

[26] En l'espèce, la preuve démontre que le locataire ne respecte pas son obligation de maintenir le logement dans un bon état de propreté et d'entretien et qu'il fait défaut d'user des lieux loués avec prudence et diligence.

[27] Il ne fait nul doute que le défaut du locataire de respecter ses obligations cause un préjudice sérieux à la locatrice et autres occupants de l'immeuble.

[28] Le Tribunal juge qu'il est inutile de surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer des ordonnances. Le locataire a eu de nombreuses chances pour se conformer à ses obligations et il ne l'a pas fait.

[29] L'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion, malgré l'appel, sera prononcée.

[30] Le Tribunal tient à rappeler à la locatrice qu'elle ne peut se faire justice à elle-même et qu'elle se met à risque d'une demande en dommages.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[31] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

[32] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter du 11e jour de la présente décision;

[33] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice les frais de justice de 117 $.

Stella Croteau

Présence(s) :	Me Nadine Arseneault, avocate de la locatrice le locataire
Date de l'audience :	25 novembre 2025