courtready

Lacasse c. Hallé, 2024 QCTAL 4040

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 4040 (CanLII)

BUREAU DE SHERBROOKE

No dossier : **681085 26 20230216 G** No demande : **3801130**

Date : 05 février 2024

Devant le juge administratif : Marc Landry

LISE LACASSE
Locataire - Partie demanderesse

c.

GABRIEL HALLÉ

JUAN SEBASTIAN ROJAS
Locateurs - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Le 16 février 2023, la locataire demande une diminution de loyer de 11 500 $, soit environ 500 $ par mois de janvier 2021 à novembre 2022[1], des dommages-intérêts matériels et moraux de 41 130 $ et l'émission d'une ordonnance enjoignant au locateur d'effectuer les travaux nécessaires.

[2] Elle allègue des infiltrations d'eau et des dégâts d'eau, le refus ou la négligence des locateurs à effectuer les travaux nécessaires, la peinture du logement, les dommages causés aux « fournitures » de la chambre et de la cuisine, la présence de moisissure et de rouille, la perte de jouissance du logement, les troubles et inconvénients subis, l'augmentation de sa prime et de sa franchise d'assurance, le harcèlement des locateurs.

[3] La demande est signifiée par huissier le 27 février 2023.

[4] Il s'agit d'un bail reconduit du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 au loyer mensuel de 720 $, reconduit annuellement jusqu'au 30 juin 2023 au loyer mensuel de 745 $, puis reconduit à nouveau jusqu'au 30 juin 2024 au loyer mensuel de 783 $[2], pour un logement de 4½ pièces situées au sous-sol.

[5] L'immeuble à logements est un triplex.

[6] Les locateurs et propriétaires actuels ont acheté l'immeuble le 16 février 2021.

VALEUR PROBANTE DE LA PREUVE DE LA LOCATAIRE

[7] Le 16 février 2023, la locataire intentait également une autre demande semblable à la présente demande contre l'ancienne locatrice et propriétaire de l'immeuble à logements, dans le dossier 681055. Les allégations sont identiques en presque totalité au présent dossier.

---

1 Le locateur se déclarant prêt à se défendre quant aux 8 dégâts d'eau pour une période allongée jusqu'au mois de novembre 2022, le Tribunal a autorisé à l'audience un amendement verbal et la preuve pertinente présentée à cet égard.

2 Après fixation de loyer par le Tribunal le 25 septembre 2023 dans le dossier 688122.

2024 QCTAL 4040 (CanLII)

[8] Le 3 août 2023, le Tribunal rendait sa décision[3] dans cet autre dossier. Il convient de reproduire un extrait révélateur concernant la demande de la locataire et sa preuve. Le Tribunal notait :

> « [8] La demande de la locataire est grossièrement exagérée, même après les ajustements à la baisse des montants réclamés faits à l'audience, eu égard à ce que la preuve dans son ensemble révèle. Les allégations de la demande sont outrancières eu égard à l'ensemble de la preuve.
>
> [9] Le témoignage de la locataire est fort imprécis au niveau temporel, au niveau de la description des faits, de l'ampleur et de la fréquence des événements.
>
> [10] Selon la jurisprudence et la doctrine, le Tribunal doit être en mesure d'évaluer l'étendue et la durée réelles de la perte de jouissance, des dommages subis ou du manquement du locateur à ses obligations. Le Tribunal en est incapable dans le présent cas.
>
> [11] Les photographies de la locataire sont très loin de corroborer les allégations de la demande. De toute façon, elles ont été prises neuf à dix mois (et même 14 mois pour certaines photos) après que la locatrice a vendu l'immeuble à des tiers. Les photographies de la locataire démontrent même le peu de dommages causés aux murs du logement (un peu de moisissure de surface), ce qui amène à conclure à une ou des infiltrations d'eau mineure.
>
> [12] La locataire est contredite par la locatrice, son conjoint et par un employé de Construction Yvon Perrault inc. qui a effectué les travaux.
>
> [13] La locataire ne livre pas un témoignage fiable qui a une valeur probante. »

[9] Il ne semble pas que la locataire ait retenu les commentaires et mises en garde apparaissant dans cette décision récente.

[10] Il appert que la présente demande et son audition révèlent les mêmes défauts et pire encore.

[11] Le Tribunal donnera quelques exemples qui l'amènent à conclure que le témoignage et la preuve de la locataire n'a que très peu ou pas de valeur probante et que la locataire est peu crédible.

[12] La demande de la locataire et plusieurs allégations sont grossièrement exagérées eu égard à ce que la preuve révèle. Le témoignage de la locataire est imprécis et contradictoire ou incohérent au niveau temporel et sa preuve testimoniale et documentaire devient inutilisable ou non fiable pour bonne part.

[13] La preuve révèle que la locataire n'hésite pas à faire de la mise en scène et à se fabriquer des documents au besoin (tableau, photos).

[14] Le témoignage non contredit du locateur en défense quant à la photographie L-13 (du 26 août 2021?) révèle en effet que la locataire a volontairement renversé un seau d'eau sur le tapis afin de prendre une photographie et montrer qu'il y avait un dégât d'eau à cet endroit afin d'obtenir une intervention pour des travaux, aveu qu'elle a confié au locateur il y a plus de deux ans.

[15] Sauf exception (épisode de la mi-février 2022), il y a divergence (ou pas d'adéquation ni de correspondance) entre les dates ou périodes des événements apparaissant au tableau L-28 des infiltrations (mur de fondation ou solage + hotte) et des dégâts d'eau (en provenance du logement du haut) et les dates ou périodes inscrites sur les photographies produites (L-1, L-2, L-13, L-14, L-16, L-17, L-26 et L-27). Il y a aussi divergence quant au nombre d'événements relatifs aux dégâts d'eau (5 événements dans la liste de pièces versus 8 événements distincts dans le témoignage de la locataire et dans le tableau L-28 ajouté comme pièce lors de l'audience). Sur le tableau L-28, les dates s'arrêtent en 2022, alors que la locataire déclare qu'il y a régulièrement des infiltrations d'eau jusqu'en 2024. Le Tribunal voit ici d'autres indices de mise en scène, de flou entretenu, de divergence, d'incohérence, de contradictions et de non-fiabilité de la preuve de la locataire.

[16] La locataire mélange[4] aussi constamment, à la fois dans les allégations de sa demande et dans son témoignage à l'audience, les différentes causes des infiltrations et dégâts d'eau et leur survenance dans le temps, au point de créer et d'entretenir un flou important et de semer des doutes sérieux sur sa preuve et son témoignage, au point que le Tribunal en vient à être incapable de démêler suffisamment l'écheveau des événements et des dates, des causes et des conséquences. Le témoignage de la locataire est imprécis, passant régulièrement d'un sujet à l'autre sans approfondir et sans faire les liens nécessaires pour établir une cohérence dans son discours.

[17] Quant à la présence de moisissure partout sur les murs, la preuve photographique de la locataire est loin de corroborer ses allégations et son témoignage. Encore là, il y divergence et incohérence, voire contradiction, entre les allégations et le témoignage versus la preuve photographique plus objective.

---

3 *Lacasse* c. *Montmigny*, 2023 QCTAL 24432.

4 Elle saute du coq à l'âne.

2024 QCTAL 4040 (CanLII)

[18] Selon la jurisprudence, le Tribunal doit être en mesure d'évaluer le moment, l'étendue et la durée des pertes de jouissance ou de service, des dommages subis et du manquement du locateur à ses obligations. Le Tribunal en est presque incapable dans le présent cas.

[19] La preuve doit être suffisamment précise.

[20] En bref, la preuve de la locataire manque ici de tous les détails et précisions qui sont de nature à la rendre convaincante. Elle sème plus de doutes qu'autre chose.

[21] Le Tribunal retient que le témoignage et la preuve de la locataire ont très peu ou pas de valeur probante, qu'ils ne sont pas fiables, pour ne pas dire non crédibles.

[22] En conséquence, le témoignage et la preuve de la locataire sont écartés lorsqu'ils ne sont pas autrement corroborés par d'autres éléments objectifs et fiables ou par le témoignage du locateur.

[23] Le Tribunal n'a par contre pas de doute sur la valeur probante et sur la sincérité du témoignage du locateur présent à l'audience.

[24] Le Tribunal retiendra donc la trame factuelle qui lui apparaît la plus probable dans les circonstances.

[25] Les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du tribunal.

[26] Il faut prouver ses prétentions par des faits et démontrer les faits par des preuves probantes et prépondérantes.

[27] Devant un tribunal, il ne suffit donc pas d'alléguer ou de prétendre, il faut démontrer.

[28] La preuve doit être recevable, objective, suffisante, convaincante, probante et prépondérante.

INFILTRATIONS EAU PAR UN MUR DE FONDATION ET PAR LA HOTTE

[29] Il y a eu des infiltrations d'eau par les fondations et/ou le solage en 2018, soit bien avant que les locateurs actuels soient devenus propriétaires. Les travaux ont été faits à l'époque. En 2021, il y a eu une nouvelle vérification des murs et de l'intérieur des murs par un entrepreneur en construction et aucune trace d'humidité ni de matériaux souillés n'a été détectée. La hotte de la cuisine a également été vérifiée, de même que les murs adjacents. C'est ce qui ressort de la décision[5] rendue dans la poursuite de la locataire contre son ancienne locatrice.

[30] Il y a eu trois causes différentes à la présence d'eau au logement : infiltration par le solage et/ou les fondations dans la petite chambre, infiltration ou plutôt léger égouttement par la hotte de la cuisine et probablement cinq dégâts d'eau mineurs en provenance du logement situé au-dessus du fait de la négligence du locataire de ce logement entre août 2021 et novembre 2022.

[31] Comme mentionné plus haut, dans son témoignage, la locataire entretient volontairement le flou sur les différentes causes des infiltrations qui se sont succédé, pourtant d'origines très différentes. Sa preuve au niveau temporel des événements est imprécise et incohérente, voire contradictoire.

[32] Le Tribunal retient que l'entrepreneur en construction Perrault est intervenu en août 2021, mais c'est également en août 2021 que la locataire fait de la mise en scène photographique. Le Tribunal ignore la véritable origine de la présence d'eau en août 2021. Il apparaît probable que l'eau provenait plutôt du logement du haut et non pas des fondations (et encore moins de la hotte de cuisine).

[33] Il semble sur les photographies produites que la présence d'eau en octobre ou novembre 2021 provenait du logement du haut.

[34] La locataire déclare qu'il y a régulièrement de l'eau dans la petite chambre jusqu'en 2024, alors que les dates de son propre tableau s'arrêtent en 2022. Eu égard à l'ensemble de la preuve, l'assertion n'apparait malheureusement pas fiable et crédible.

[35] Nous y reviendrons plus loin relativement aux dégâts d'eau en provenance du logement au-dessus.

[36] Le locateur présent à l'audience déclare qu'il fera à nouveau vérifier et effectuer les travaux si nécessaire (hotte et infiltration ou humidité dans la petite chambre), par des professionnels compétents.

---

[5] *Lacasse* c. *Montmigny*, 2023 QCTAL 24432. Le soussigné a également entendu ce dossier.

2024 QCTAL 4040 (CanLII)

[37] Il est donc ordonné aux locateurs de donner suite à l'engagement à l'audience, soit de vérifier à nouveau et d'effectuer si nécessaire les travaux afin de régler le problème d'infiltration d'eau par le solage et/ou les fondations dans la petite chambre et l'égouttement d'eau par la hotte de cuisine.

[38] Aucune diminution de loyer et aucuns dommages-intérêts ne sont accordés.

[39] Le Tribunal reviendra plus bas sur les dommages.

DÉGÂTS D'EAU EN PROVENANCE DU LOGEMENT SITUÉ AU-DESSUS

[40] La preuve révèle cinq petits dégâts d'eau en provenance du logement situé au-dessus de celui de la locataire entre le mois d'août 2021 et fin novembre 2022.

[41] Les dégâts d'eau étaient dus à la négligence répétée du locataire du logement du dessus.

[42] Le locateur est intervenu à chaque fois pour effectuer les travaux de remise en état.

[43] Devant l'accumulation des dégâts, le locateur a d'abord tenté d'obtenir le départ volontaire du locataire du logement du haut. Celui-ci n'a pas respecté son engagement de quitter. Le locateur a donc pris recours. Une décision[6] (qui relate les démarches entreprises par le locateur) a été rendue le 4 avril 2023 et le locataire a finalement quitté le logement vers la mi-mai 2023.

[44] La locataire a droit à une diminution globale de loyer de 1 000 $ pour la perte de jouissance du logement consécutive aux cinq dégâts d'eau, le tout afin de rétablir l'équilibre des prestations.

[45] Elle n'a cependant pas droit aux dommages-intérêts matériels et moraux réclamés pour deux motifs.

[46] D'une part, la situation s'apparente à un cas répété de force majeure pour le locateur au sens de l'article 1470 du *Code civil du Québec*[7]. Le locateur a toujours exécuté ses obligations et effectué les travaux de remise en état à chaque fois. Ni le locateur ni une quelconque déficience de l'immeuble ne sont en cause dans la survenance des dégâts.

[47] D'autre part, sous l'angle d'un trouble de voisinage, le locateur a agi avec prudence et diligence, à savoir qu'il a d'abord tenté d'obtenir le départ volontaire du locataire du dessus, auteur des troubles, puis qu'il a intenté un recours et obtenu finalement une ordonnance d'expulsion de ce locataire le 4 avril 2023. L'article 1861 du *Code civil du Québec* ferme alors la porte à l'octroi de dommages-intérêts en pareilles circonstances.

[48] En lien et en congruence avec les articles 1860 et 1861 du *Code civil du Québec*, l'article 1859 du *Code civil du Québec* prévoit que le locateur n'est pas tenu (en principe ou selon les circonstances) de réparer le préjudice qui résulte d'un trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien, le locataire conservant toutefois ses autres recours (dont la diminution de loyer).

[49] Les allégations de la demande et les prétentions de la locataire quant au fait des refus ou de la négligence des locateurs à intervenir et à effectuer des travaux sont fausses.

PEINTURE

[50] Il semble que la finition par la peinture des travaux de remise en état n'a pas été faite.

[51] Une somme globale de 250 $ est accordée, à l'aune de la preuve présentée par la locataire.

FOURNITURES DE LA PETITE CHAMBRE, MOISISSURE ET ROUILLE

[52] Il n'y a pas de preuve de dommages relativement aux fournitures dans la petite chambre.

[53] Deux photos montrent un petit peu de ce qui peut s'apparenter à de la moisissure de surface sur une étendue restreinte d'un mur dans un coin de la chambre, et ce, derrière un meuble qui était adossé directement au mur.

[54] On est très loin de la présence de moisissure partout sur les murs de l'appartement, autre contradiction ou incohérence.

[55] Il n'y a pas de preuve prépondérante du fait que le peu de moisissure dans la petite chambre trouve son origine des infiltrations d'eau passées et corrigées (2018) et non d'une autre cause.

---

6 Voir *Hallé* c. *Muamba*, 2023 QCTAL 10847.

7 Événement imprévisible et irrésistible ou une cause étrangère qui présente les mêmes caractéristiques.

2024 QCTAL 4040 (CanLII)

[56] Une photo montre un calorifère jauni (la locataire fume), ce qu'elle assimile à de la rouille. Quoi qu'il en soit, il s'agit d'un simple préjudice esthétique seulement, lequel n'est pas indemnisable, et dont la cause pointe vers la locataire et possiblement des lacunes dans l'entretien ménager.

APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS DE LA CUISINE

[57] La locataire réclame le coût d'achat de nouveaux appareils électroménagers (poêle, réfrigérateur, congélateur).

[58] Elle relie sa réclamation à l'égouttement qu'elle dit provenir de la hotte.

[59] La présence d'humidité dans les murs a été vérifiée deux fois autour de la hotte. Il n'y en a pas.

[60] Il n'y a aucune preuve sérieuse du fait que les appareils sont devenus non fonctionnels ni du lien causal direct et immédiat qu'il est nécessaire d'établir entre l'égouttement par la hotte et sa réclamation pour le paiement d'appareils électroménagers neufs (d'ailleurs, selon les photographies produites, les appareils semblaient loin d'être neuf).

[61] Les photographies démontrent de l'usure et de la saleté derrière les appareils et un manque d'entretien de la part de la locataire.

[62] Rien ne justifie les dommages-intérêts réclamés quant aux appareils électroménagers de la cuisine et que les locateurs soient condamnés à rembourser le coût d'achat des appareils électroménagers neufs à la locataire.

[63] Le locateur n'est pas l'assureur valeur à neuf des biens de la locataire.

AUGMENTATION DE LA PRIME ET DE LA FRANCHISE D'ASSURANCE

[64] Il n'y a pas de lien de causalité direct et immédiat entre la difficulté de la locataire de se procurer une nouvelle assurance habitation avec une prime plus élevée et les obligations du locateur.

[65] La question de la franchise plus ou moins importante à payer relève du choix de la locataire.

[66] Comme mentionné plus haut, la responsabilité du locateur n'est pas engagée relativement aux cinq dégâts d'eau qui sont reliés uniquement à la négligence du locataire du logement du haut.

[67] Le locateur n'est pas l'assureur de la locataire.

HARCÈLEMENT DES LOCATEURS

[68] L'article 1902 du *Code civil du Québec* interdit le harcèlement du locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte son logement.

[69] Au chapitre du harcèlement, *Le Petit Robert* définit ainsi le verbe « harceler » :

> « Soumettre sans répit à de petites attaques réitérées, à de rapides assauts incessants. »[8]

[70] Dans l'affaire *Huot* c. *Martineau*[9], le juge Michel Richard de la Cour supérieure retient la définition du mot « harcèlement », tel que décrit par le juge administratif Jean Bisson :

> « Le harcèlement est un comportement volontaire, généralement répété et continu d'un locateur ou son représentant ou toute autre personne, se manifestant par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire, méprisant ou intimidant à l'encontre d'un locataire, ses proches ou ses biens en vue de restreindre sa jouissance paisible des lieux ou qu'il quitte le logement. »[10]

[71] Il n'y a rien de tel dans la preuve de la locataire.

[72] Dans une étude sur l'article 1902 du *Code civil du Québec*, M[e] Pierre Pratte définit le harcèlement comme suit :

> « De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902 pourrait, à notre avis, être décrit comme suit :

---

8 *Le Petit Robert*, Paris, Éditions le Robert, 2006, p. 1244.

9 [2005] J.L. 75 (C.S), requête pour permission d'appeler rejetée (C.A., 2005-03-07), 200-09-005027-47.

10 *Adair-Martin* c. *Immeubles Stephen*, 35-950105-028 G, le 4 mai 1995, Jean Bisson j. adm. Voir aussi : *Poissant* c. *Messier*, 24-990608-005 G, le 25 mai 2000, Daniel Laflamme j. adm.; *Commissano* c. *Bensellounika*, 31-010620-075 G, le 7 mai 2002, Johanne Gagnon-Trudel j. adm.

2024 QCTAL 4040 (CanLII)

> Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement. [...]
>
> L'effet de durabilité de la conduite fautive est une composante essentielle dans l'identification du harcèlement. À l'instar du harcèlement sexuel ou discriminatoire spécifique au logement, nous croyons que la continuité dans le temps s'établit soit par la répétition de certains actes, soit par un seul acte grave dans la mesure où il cause un préjudice nocif continu dans le temps. »[11]

[73] Toute conduite ayant pour conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement et celle-ci doit être une tactique choisie dans la mise en œuvre d'une stratégie plus ou moins planifiée, dans un contexte global, en vue d'atteindre un objectif recherché et son effet immédiat.[12]

[74] Le harcèlement ne peut être apprécié de manière subjective puisque cela revient à qualifier le litige à partir de la perception personnelle et subjective de la personne qui se plaint.[13]

[75] Le fardeau de la preuve de démontrer le harcèlement repose sur la locataire.

[76] Il n'y a pas l'ombre d'une preuve sérieuse de harcèlement de la locataire par les locateurs.

[77] Conflit ou différend n'est pas synonyme de harcèlement, même s'ils peuvent en être des composantes selon les circonstances du cas d'espèce.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[78] **ORDONNE** aux locateurs de vérifier l'état de la petite chambre et d'effectuer les travaux nécessaires afin de régler le problème d'infiltration d'eau par le solage et/ou les fondations de la petite chambre et l'égouttement par la hotte de la cuisine;

[79] **CONDAMNE** les locateurs à payer à la locataire la somme de 1 250 $, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date de la décision, plus les frais de justice de 130 $;

[80] **REJETTE** la demande quant au surplus.

Marc Landry

Présence(s) :	la locataire Juliette Grandbois (stagiaire Caza Avocats), pour la locataire le locateur Juan Sebastian Rojas
Date de l'audience :	18 décembre 2023
Présence(s) :	la locataire Marie-Philippe Dumont (stagiaire Caza Avocats), pour la locataire le locateur Juan Sebastian Rojas
Date de l'audience :	22 janvier 2024

---

11 M^e^ Pierre Pratte, *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, 1996, Revue du Barreau, Tome 56, no. 1, 3-37, pages 8-10.

12 Idem.

13 Idem.