courtready

Nejadi c. Tribunal administratif du logement, 2026 QCCS 4181

This decision forms part of Courtready.ca's Canadian AI-Hallucination Cases Database, which tracks Canadian legal decisions addressing fabricated citations and other misuse of artificial intelligence in legal submissions. Courtready.ca obtained this decision from the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

FULL DATABASE
https://courtready.ca/fictitious-citations-in-canadian-courts/

2026 QCCS 4181 (CanLII)

COUR SUPÉRIEURE

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-17-136778-266

DATE : 30 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ÉRIC DUFOUR, J.C.S.

SARA JAHAN NEJADI
Partie demanderesse
c.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT
et
4061004 CANADA INC.
et
JULIE CHOQUETTE
et
VINCENZO BARRASSO
Parties défenderesses
et

PROCUREURE GÉNÉRALE DU QUÉBEC
Partie mise en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] 4061004 Canada inc. (**4061004**), Julie Choquette (**Choquette**) et Vincenzo Barrasso (**Barrasso**) demandent le rejet pour cause d'irrecevabilité et d'abus, du pourvoi

en contrôle judiciaire de Sara Jahan Nejadi (**Nejadi**). Leur demande prend appui sur les articles 51 et 168 *C.p.c*.

[2] Voici les principaux faits à la base de cette demande.

[3] Nejadi loue un logement dans un immeuble appartenant à 4061004. Barrasso est l'un des administrateurs de cette compagnie alors que Choquette est une employée qui gère l'immeuble.

[4] Un litige naît entre Nejadi et 4061004 qui génère deux instances devant le Tribunal administratif du logement (**TAL**), toutes deux introduites par Nejadi. Ces deux affaires sont jointes et l'audition est fixée au 16 octobre 2025. Le 29 octobre suivant, une première juge administrative rend une décision par laquelle le TAL rejette les deux demandes de Nejadi.

[5] Le 3 novembre 2025, Nejadi demande la rétractation de cette décision, rétractation que rejette le TAL le 15 décembre suivant, sous la présidence d'un autre décideur.

[6] Le pourvoi de Nejadi vise le contrôle judiciaire de ces deux décisions.

[7] 4061004, Choquette et Barrasso plaident l'irrecevabilité du pourvoi, faisant valoir :

- que les décisions du TAL n'ont fait l'objet d'aucune demande pour permission d'appeler à la Division administrative et d'appel de la Cour du Québec;
- qu'il n'existe aucune circonstance exceptionnelle justifiant de ne pas exiger que Nejadi épuise ses recours disponibles;
- l'absence de lien de droit entre Nejadi, Choquette et Barrasso, qui sont des tiers par rapport au bail du logement.

[8] Ces parties plaident enfin que le pourvoi est abusif et voué à l'échec, et réclament leurs honoraires extrajudiciaires en conséquence.

[9] Nejadi rétorque que le dossier se terminant par le numéro 318 n'était pas susceptible d'appel devant la Cour du Québec alors que la réclamation s'avère une petite créance, au sens des articles 91 et suivants de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[1].

[10] Elle ajoute que son pourvoi mérite une audition et dépose à ce sujet une impressionnante quantité de documents, sur lequel le Tribunal reviendra.

[11] Le Tribunal accueillera les demandes en irrecevabilité et en rejet. Il condamnera Nejadi à payer des honoraires extrajudiciaires de 1 000 $.

---

[1] RLRQ, c.T-15.01, (**Loi sur le TAL**).

2026 QCCS 4181 (CanLII)

2026 QCCS 4181 (CanLII)

ANALYSE

[12] Comme l'enseigne la Cour d'appel dans *Golzarian* c. *Association des policières et policiers provinciaux du Québec*[2], il y a lieu de débuter l'analyse par le moyen d'irrecevabilité.

- **La demande en irrecevabilité**

[13] Voici les dispositions législatives pertinentes de la *Loi sur le TAL* :

> 91. Les décisions du Tribunal administratif du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.
>
> Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions du Tribunal portant sur une demande:
>
> 1° dont l'objet est la fixation de loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer;
>
> 2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;
>
> 3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10.
>
> 4° d'autorisation de déposer le loyer faite par demande en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil.
>
> 73. Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12), un avocat ne peut agir si la demande a pour seul objet le recouvrement d'une créance qui n'excède pas la compétence de la Cour du Québec en matière de recouvrement des petites créances, exigible d'un débiteur résidant au Québec par une personne en son nom et pour son compte personnel ou par un tuteur ou un mandataire d'un majeur inapte ou un représentant temporaire d'un majeur en sa qualité officielle.

[14] Le 18 mars 2024, Nejadi dépose un premier recours devant le TAL (le recours se terminant par les chiffres 318) par lequel elle demande ce qui suit[3] :

> Order the landlord to pay tenant 4,234.00$ in damages, with interest.
>
> Order the landlord to pay tenant 3,500$ in moral damages.
>
> Condemn the landlord to pay the tenant 197$ in legal fees, notification fees.
>
> Allow the tenant to offset future rent.

---

2 2021 QCCA 1370.

3 Pièce L-1, nº d'enregistrement 775502 31 20240318.

2026 QCCS 4181 (CanLII)

[15] Le 15 février 2025, elle dépose un autre recours (le recours se terminant par les chiffres 217) par lequel elle demande cette fois ce qui suit[4] :

> Decrease the rent by an amount equivalent to 50% of the rent payable from March 1st, 2025, until the situition [*sic*] regarding the noise in the bathroom is resolved.
>
> Decrease the tenant's overall rent by $2,292.00 and condemn the landlord to pay this amount to tenant for purchase of replacement stove in good physical condition, which is included in the lease.
>
> Declare the landlord's notice of renewal and modification of lease for 2024 and 2025 invalid.
>
> Condemn the landlord to pay the tenant $145 in notification fees, allow the tenant to offset future rent for legal fees.

[16] Un constat apparaît du contenu respectif de ces procédures : celui se terminant par 217 représente non seulement une diminution de loyer importante, mais encore une demande visant à ce que cette réduction dure le temps nécessaire à régler le problème de bruit dans la salle de bain. De même, Nejadi demande que le Tribunal déclare l'avis de renouvellement de 2024/2025 invalide. Ces conclusions, de nature déclaratoire, excluent le recours d'une demande relative au recouvrement d'une petite créance, comme le souligne la Cour du Québec dans *Mooncrest Investment inc.* c. *Almaleh*[5]. Partant, ce recours devait faire l'objet d'une demande pour permission d'appeler devant la Cour du Québec si Nejadi en est insatisfaite, suivant l'article 91 de la *Loi sur le TAL*. Nejadi a plutôt demandé que la décision du TAL soit rétractée, avec le résultat que l'on connait, puis s'est adressée à la Cour afin d'en obtenir le contrôle judiciaire. Or, Nejadi ne peut contourner le choix législatif du Législateur par une demande en contrôle judiciaire.

[17] Certes, l'irrecevabilité ne devrait être constatée que dans les cas évidents, comme le rappelle la Cour d'appel dans *Lacroix* c. *Agence du revenu du Québec*[6] :

> [13] Outre celui de prudence que souligne l'arrêt bien connu *Bohémier*, la Cour, dans *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix*, résume ainsi les principes applicables au rejet d'une demande en raison de son irrecevabilité en droit, à supposer même que les faits allégués soient tenus pour avérés :
>
> > [9] La situation qui justifie le rejet d'une action à un stade préliminaire doit être claire et évidente. Cette situation doit « apparaître » à la lecture des allégations de la requête introductive d'instance et des différentes pièces invoquées à son soutien. Les faits allégués doivent être tenus pour avérés. Cependant leur qualification juridique ne lie pas le tribunal. Le « juge appelé à statuer sur la recevabilité d'un recours doit déterminer si les allégations de fait

---

4 Pièce L-1, nº d'enregistrement 852415 31 20250217.

5 2022 QCCQ 116. Voir aussi *Metcap Living Management inc.* c. *Rouleau*, 2021 QCCQ 1516.

6 2026 QCCA 1149.

> énoncées dans la requête introductive d'instance sont "de nature à donner ouverture aux conclusions recherchées" par le demandeur ».
>
> […]
>
> [11] Le tribunal, en décidant de la recevabilité d'une demande, doit prendre en considération la requête introductive d'instance (ici l'Action en garantie), mais aussi les pièces produites au dossier. Toutefois, « [s]'il est nécessaire d'apprécier la preuve au dossier, il faut laisser la cause procéder au fond. ». En cas de doute à cet égard, la demande d'irrecevabilité doit être rejetée.
>
> [Références omises]

2026 QCCS 4181 (CanLII)

[18] C'est le cas ici alors que Nejadi fait fi des dispositions législatives relatives à l'appel d'une décision du TAL. Le recours en révision judiciaire n'est disponible, en l'espèce, qu'à l'égard d'une décision éventuelle de la Cour du Québec sur un appel que logerait Nejadi. C'est d'ailleurs ainsi que conclut la Cour, notamment dans *Nieto* c. *Coopérative d'habitation des Nations*[7], et dans *Labine* c. *Tribunal administratif du logement*[8].

[19] Le pourvoi s'avère donc irrecevable en partie, c'est-à-dire concernant les décisions du TAL alors qu'elles réfèrent au recours se terminant par 217.

- **La demande en abus, suivant l'article 51 *C.p.c.***

[20] Le pourvoi s'avère abusif, tant en ce qui concerne le dossier 217 que le dossier 318.

[21] Par sa première décision, le TAL fait droit à un moyen préliminaire de 4061004 à l'effet qu'une entente était intervenue entre les parties au sujet d'une panoplie de mésententes entre elle et Nejadi. Ainsi s'exprime le TAL dans sa décision du 29 octobre 2025 [9]:

> [31] Ici, la preuve révèle clairement qu'une entente est intervenue entre les parties lors d'une conversation téléphonique entre la locataire et M[e] Al Samarraie.
>
> [32] La transaction intervenue visait à mettre fin aux quatre dossiers litigieux qui les liaient devant le Tribunal et prévoyaient des concessions réciproques.
>
> [33] Cette entente prévoyait :
>
> - l'acceptation des augmentations de loyer proposées pour les périodes 2024-2025 et 2025-2026, les autres conditions et inclusions au bail restant les mêmes;
>
> - l'acceptation de la cuisinière par la locataire;

---

7 2026 QCCS 524.
8 2025 QCCS 1937.
9 2025 QCTAL 37815.

- la visite d'un dénommé Josef afin d'évaluer la problématique des tuyaux de la salle de bain;

- en contrepartie, les parties devaient se désister des quatre dossiers les opposant et la locataire renonçait à sa réclamation en dommages relative à la disposition de certains de ses biens par la locatrice sans autorisation le 6 avril 2021 (dossier 775502).

[34] Cette entente ne prévoyait aucune quittance relativement à la problématique des tuyaux de la salle de bain.

[35] La locataire se désistait de sa demande à cet égard (852415), afin de faciliter la recherche d'une solution amiable à la problématique relevée, mais sans renoncer à ses recours éventuels relatifs au bon fonctionnement des tuyaux de la salle de bain.

[36] Cette interprétation est corroborée par les commentaires de la locataire sur le projet de transaction, laquelle prévoyait notamment que si le dénommé Josef concluait à l'absence de problème, la locataire devait s'en déclarerait satisfaite.

[37] Le fait qu'une transaction globale n'ait jamais été signée par les parties ne fait pas obstacle à la conclusion de l'entente. En effet, à moins que la loi ne prévoie une forme particulière, une transaction peut être verbale.

[38] À cet égard, le tribunal est d'avis que le projet de transaction proposé n'était pas parfaitement conforme à l'entente, notamment quant aux modalités du règlement du dossier relatif à la diminution de loyer (852415) et que c'est ce qui a fait déraper la signature du document.

[39] Ainsi, l'entente prévoyait que la locatrice inspecterait la salle de bain et que si le représentant de la locatrice décidait qu'il n'y avait aucun problème, la locataire devait accepter cette décision.

[40] Or, les échanges entre les parties démontrent plutôt que l'inspection à faire par Josef déterminerait si des travaux étaient possibles et que, le cas échéant, qu'ils seraient effectués, la locataire pouvant introduire un nouveau recours en cas d'insatisfaction.

[41] Les volontés des parties se sont rencontrées quant aux termes et conditions essentielles de l'entente, mentionnée précédemment.

[42] Aucune preuve n'a été faite que le consentement de la locataire a été vicié dans le cadre de cette entente.

[43] Le fait que M^{e} Al Samarraie ait fait valoir que sa demande introduite à l'encontre des défendeurs Choquette et Barrasso personnellement était à son sens abusive et que l'existence de dossiers non réglés au Tribunal pourrait lui nuire dans une éventuelle recherche de logements ne consistent pas l'exercice abusif d'un droit ou une crainte pouvant vicier le consentement : la locataire avait tout loisir de refuser d'entreprendre des pourparlers de règlement, auquel cas les

2026 QCCS 4181 (CanLII)

quatre dossiers auraient suivi leur cours et des audiences auraient été fixées devant un juge, lors desquelles la locataire aurait pu faire valoir ses droits.

[44] De plus, la chronologie des faits et des échanges entre les parties démontre que la locataire a eu le temps de réfléchir avant de donner son consentement : les échanges ont débuté vers le 26 février 2025 et l'entente est survenue le 4 mars 2025.

[45] Mais il y a plus.

[46] C'est la locataire elle-même qui a fait une offre visant les quatre dossiers, le 3 mars 2025.

[47] L'entente survenue est substantiellement conforme à cette proposition, à l'exception de la question de la cuisinière, que la locataire a finalement accepté de conserver.

[48] Ainsi, le Tribunal ne voit pas en quoi le consentement de la locataire aurait été vicié, l'entente survenue découlant substantiellement de sa propre proposition. En fait, le Tribunal croit qu'après réflexion et consultation d'un avocat, la locataire a regretté d'avoir convenu d'une entente, notamment puisque certains biens détruits par la locatrice en 2021 avaient une grande valeur sentimentale et qu'elle renonçait finalement à recevoir compensation pour cette perte.

[49] Par ailleurs, contrairement à ce que semble croire la locataire, une fois qu'elle avait donné son accord à l'entente le 4 mars 2025, lequel a été réitéré par écrit à plusieurs reprises, tel qu'il appert des courriels envoyés par la locataire, elle ne pouvait changer d'idée dans les jours suivants, après avoir consulté un avocat.

[50] Finalement, le tribunal retient le témoignage de Me Al Samarraie concernant le fait que le dépôt du formulaire de mise au rôle le 13 mars 2025 ne démontre pas qu'aucune entente n'était intervenue, mais uniquement que la locatrice souhaitait s'assurer que le temps d'audience prévu soit suffisant pour entendre son moyen préliminaire.

[51] Considérant l'existence d'une transaction, la demande de la locataire est mal fondée et le Tribunal fera droit au moyen préliminaire de la partie défenderesse.

[52] Le Tribunal prendra également acte de l'engagement de la locatrice de mandater le dénommé Josef pour inspecter les tuyaux de la salle de bain, sans délai.

[Références omises]

2026 QCCS 4181 (CanLII)

[22] La seconde décision, qui tranche de la demande en rétractation de jugement de Nejadi, se lit en partie ainsi[10] :

> [5] À maintes reprises, les tribunaux ont déterminé que la rétractation est un moyen procédural exceptionnel, car le principe de l'irrévocabilité des jugements est important. Ce principe a été réitéré par la Cour d'appel du Québec :
>
> > « Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. La procédure doit contribuer à la protection des droits des deux parties et la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle. »
>
> [6] Comme motifs de rétractation, la locataire fait valoir qu'elle a été empêchée de produire des preuves lors de l'audience sur la demande originaire.
>
> [7] En premier lieu, elle affirme que la juge administrative ne lui a pas permis de produire les preuves relatives au fondement de son recours en dommages.
>
> [8] Or, le cas échéant, les erreurs sur les décisions relatives à la gestion de l'audience ne donnent pas ouverture à la rétractation, mais relèvent plutôt de l'appel lorsque la permission en est accordée.
>
> [9] De plus, il est de la nature même d'une audience sur un moyen préliminaire de traiter cette question en premier lieu et de déterminer la recevabilité du recours avant de consacrer temps et ressources au reste de la preuve.
>
> [10] En deuxième lieu, la locataire souhaite produire des preuves additionnelles pour bonifier sa position niant l'existence d'une transaction, à savoir des courriels échangés avec l'avocat de la locatrice. La locataire estime que les nombreux échanges produits par l'autre partie sont incomplets.
>
> [11] En aucun temps lors de l'audience, la locataire n'a demandé la remise ou l'ajournement afin de se préparer davantage aux arguments nouvellement soulevés par la partie défenderesse.
>
> [12] Elle n'a pas non plus demandé l'autorisation de produire des preuves additionnelles pendant le délibéré et elle a eu l'opportunité de consulter les preuves déposées par l'autre partie et de les commenter.
>
> [13] Même si la locataire est inexpérimentée devant les Tribunaux, elle doit assumer les conséquences de la manière dont elle agit à l'audience ou de son inaction en temps utile.
>
> [14] Il ressort clairement des témoignages et de la décision attaquée que le sujet de la Transaction a été abordé lors de l'audition, mais la locataire n'est pas d'accord avec l'appréciation des faits et l'application du droit par la juge

[10] 2025 QCTAL 44038.

2026 QCCS 4181 (CanLII)

2026 QCCS 4181 (CanLII)

> administrative en lien avec la preuve présentée et elle souhaite un nouveau procès lors duquel elle pourrait bonifier sa preuve en espérant un résultat différent.
>
> [15] Il ne s'agit cependant pas non plus d'une situation pouvant justifier de rétracter la décision et de faire exception au principe de l'irrévocabilité des jugements.
>
> [16] À cet effet, le Tribunal fait siens les propos de la juge administrative Francine Jodoin dans l'affaire *O'Callaghan* c. *Fattal* :
>
> > « Tel qu'expliqué lors de l'audience, la demande en rétractation ne doit pas constituer un appel déguisé de la décision rendue. Le tribunal n'a pas à juger de la justesse de celle-ci ni s'interroger sur les erreurs de faits ou de droit commises puisqu'il ne s'agit pas d'un appel de la décision rendue. Il s'agit plutôt de s'interroger sur l'application de l'article 89 précité et chercher à déterminer si la partie qui en fait la demande a pu démontrer un des motifs prévus à cette disposition.
> >
> > [...]
> >
> > Il apparaît clair au tribunal que le locataire remet maintenant en cause la preuve soumise à l'audience en raison des conclusions de la décision. Il a donc plutôt été pris par surprise par la décision et il appert qu'ayant connu d'avance ses conclusions, il se serait préparé différemment. Il demande d'ailleurs la possibilité d'avoir une nouvelle audience pour lui permettre d'apporter des preuves additionnelles. »
>
> [17] Si la locataire est en désaccord avec la manière dont la juge administrative a conduit l'audience, a apprécié la preuve et/ou a appliqué le droit, il appartiendrait plutôt à la Cour du Québec, siégeant en appel, de statuer sur ces questions si la permission en était accordée.
>
> [Références omises]

[23] Faut-il le préciser, Nejadi n'a pas davantage demandé la permission de porter cette décision en appel.

[24] Le Tribunal conclut que le recours de Nejadi, à l'égard de l'ensemble de ces décisions (concernant à la foi les demandes se terminant par 217 et 318), est voué à l'échec et constitue même un cas d'abus procédural, que prévoit l'article 51 *C.p.c.*, au sens qu'en donne la jurisprudence[11].

[25] Il ne manque pas de précédents de tribunaux de première instance ni d'arrêts de la Cour d'appel illustrant divers cas d'abus de procédure. Les critères développés par ces autorités, en débutant notamment par l'arrêt *Viel*[12], demeurent d'une grande stabilité. Pour réussir dans une telle démarche, la partie qui plaide que son adversaire abuse de la procédure civile doit démontrer une utilisation des tribunaux qui détourne les fins de la

---

11 *2741-8854 Québec inc.* c. *Restaurant King Ouest inc.,* 2018 QCCA 1807.

12 *Viel* c. *Entreprises immobilières du terroir ltée*, 2002 CanLII 41120 (QC CA).

justice, notamment par son ampleur, son caractère imprécis ou la nécessité de déployer des ressources judiciaires hors du commun. Dans *Procureur général du Québec* c. *Lamontagne*[13], la Cour d'appel souligne que l'abus de procédure couvre une variété de situations. Elle écrit :

> [56] La notion « d'abus » énoncée à l'article 51 *C.p.c.* vise donc un large spectre. À l'une extrémité, on peut concevoir un acte de procédure, introduit de bonne foi, sans malveillance ni témérité, mais qui s'avère « manifestement mal fondé », et, à l'autre extrémité, « une utilisation excessive et déraisonnable par un plaideur de la procédure, caractérisée par la quérulence »
>
> [Référence omise]

[26] Déjà, dans *2741-8854 Québec inc.* c. *Restaurant King Ouest inc.*[14], elle mentionnait ce qui suit :

> [26] Pour l'essentiel, le libellé de l'article 51 *C.p.c.* reprend celui de l'article 54.1 a.*C.p.c.*, à l'exception des termes « sans égard à l'intention » ajoutés à la suite d'une certaine controverse jurisprudentielle. Tout comme son prédécesseur, l'article 51 *C.p.c*. vise une panoplie de situations qui « peu[vent] résulter/may consist » en un abus, au sens de cette disposition. […]
>
> [Références omises]

[27] Dans *Biron* c. *150 Marchand Holdings inc.*[15], la Cour d'appel précise aussi que le seuil de l'abus demeure élevé, ajoutant que la barre de l'abus est haut placée et doit l'y demeurer :

> [126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[28] La Cour d'appel réitère depuis l'application de ces principes, notamment dans *Sénécal* c. *Mayer*[16] et dans *Lacroix*[17], où elle écrit :

> [15] Dans l'arrêt *Andritz Hydro Canada inc.*, la Cour souligne la prudence dont doit aussi faire preuve le juge saisi d'une demande de rejet pour abus :

---

13 2020 QCCA 1137.
14 2018 QCCA 1807.
15 2020 QCCA 1537.
16 2022 QCCA 225.
17 Préc., note 6.

2026 QCCS 4181 (CanLII)

> [11] Au stade préliminaire, il n'est pas question de faire un « procès dans le procès » et les tribunaux doivent agir avec circonspection avant de conclure à l'abus, particulièrement lorsqu'ils ne disposent que d'une preuve sommaire, alors que le juge du fond serait mieux placé pour trancher une question à la lumière de l'ensemble de la preuve déposée.

[29] Bien qu'élevé, le seuil que doivent franchir 4061004, Choquette et Barrasso n'est pas infranchissable et, en l'espèce, ces parties satisfont à ce fardeau.

[30] La demande introductive d'instance et les innombrables pièces que dépose Nejadi démontrent qu'elle ne comprend pas la nature des demandes dont le TAL était saisi, à savoir :

- une demande préliminaire demandant le rejet des recours au motif que les parties avaient transigé au moyen d'une transaction;

- un pourvoi en rétractation.

[31] Par sa procédure en révision judiciaire, Nejadi persiste à traiter du fond de ses demandes devant le TAL, et insiste qu'elle n'a pas été entendue sur le fond de ces litiges.

[32] Nejadi a déposé devant le TAL deux recours qui ont été réunis pour fins d'audition. Le TAL les rejette puisqu'à son avis, la preuve a démontré l'existence d'une transaction réglant substantiellement les griefs que formule Nejadi, transaction à laquelle elle a pleinement consenti. Par son pourvoi en rétractation de jugement, Nejadi ne réussit pas à convaincre le TAL que la première décision devait être revue par cette instance. Dans son pourvoi en contrôle judiciaire, elle écrit :

> 52. The impugned decision dated October 29, 2025, was rendered in breach of the principles of natural justice, considering the evidence and records before the Tribunal – by accepting a preliminary objection without legal basis, the Tribunal foreclosed consideration of the merits and failed to exercise its Jurisdiction.
>
> 53. The Tribunal relied on the alleged existence of a settlement raised as a preliminary objection disguised as the Respondents' claim 4912751, without allowing the Applicant opportunity to present evidence or make submissions, all while the respondents' counsel was permitted by the Tribunal to act simultaneously as witness and counsel in this contested matter.
>
> 54. By effectively dismissing claim numbered 775502 and 852415, the Tribunal violated the fundamental rule of audi alteram partem, thereby breaching the principles of natural justice – a breach which alone justifies the quashing of the decision.
>
> 55. The Tribunal further erred by failing to hear claims number 775502 and 852415, notwithstanding that the Applicant had filed, and the Tribunal had accepted legal grounds in support of these claims, which the Tribunal had formally accepted for hearing.

2026 QCCS 4181 (CanLII)

> 56. The Tribunal's reliance on a purported settlement without legal basis, renders the decision unreasonable.
>
> […]
>
> 62. The Tribunal erred by relying on a settlement agreement that was neither signed, nor accepted, while relying on the testimony of the Respondents' lawyer acting as witness, and accepted these as evidence that ought not to have been determinative.
>
> […]
>
> 65. The Tribunal's decision to offer the Respondents an opportunity to request adjournment, without providing a similar opportunity to the Applicant after the proceedings took an unexpected direction, constitutes unequal treatment.
>
> 66. The procedural irregularities identified throughout the proceedings, including dismissals without hearing, reinstatements without reason, and the reliance on improper evidence, demonstrate arbitrariness.

[33] Or, Nejadi :

- ne demande pas à la Cour du Québec la permission d'appeler de décisions dans le dossier 217;

- ne démontre pas en quoi les décisions du TAL portant tant sur le dossier 217 que sur le dossier 318 s'avèrent déraisonnables ni en quoi les règles de justice naturelle auraient été enfreintes, se plaignant de n'avoir pas été entendue sur le fond de ses procédures alors que les parties débattaient uniquement d'un moyen préliminaire et non du fond de celles-ci devant le TAL.

[34] Enfin, le recours s'avère manifestement mal fondé et abusif en ce qui concerne Choquette et Barrasso, des tiers par rapport au litige qui oppose Nejadi à sa locatrice.

[35] Lors de l'audience, la locatrice a déposé les factures d'honoraires professionnels et l'état de compte relié aux services payés, dont elle demande compensation. Elle fait valoir que ses honoraires extrajudiciaires auraient été moindre si Nejadi n'avait pas déposé une quantité aussi gigantesque de documents. L'ampleur de cette documentation impressionne en effet, elle qui comprend notamment un cartable de près de dix (10) pouces d'épais dans le cadre de la contestation de la présente demande. De même, ajoute l'avocat de la locatrice, il a fallu plus de temps que d'ordinaire pour vérifier chacune des sources auxquelles réfère Nejadi puisque certaines s'avèrent erronées. Il soupçonne des hallucinations générées par l'intelligence artificielle. Enfin, un document s'apparentant à un courriel semble sortir tout droit d'un outil conversationnel. Lors de l'audience, Nejadi n'a pas été en mesure de contrer ces assertions.

2026 QCCS 4181 (CanLII)

2026 QCCS 4181 (CanLII)

[36] Dans *Bourse de l'Immobilier Multilogements inc.* c. *Lanthier*[18], la Cour prend appui sur des précédents récents[19] et écrit que :

> [23] […] l'usage fautif de l'intelligence artificielle pour préparer une procédure judiciaire peut engendrer comme conséquence le paiement d'une compensation à l'autre partie pour le temps consacré à la vérification des informations contenues dans cette procédure. Pour motiver sa décision, le juge Morin s'appuie notamment sur un avis de la Cour supérieure du Québec émis à l'égard de la communauté juridique et du public le 24 octobre 2023 […]

[37] Le Tribunal accordera 1 000 $ à ce titre.

[38] D'abord, rappelons que la condamnation à des dommages constitue l'un des remèdes que prévoit le législateur aux articles 53 et 54 *C.p.c*., le rejet d'un recours introductif faisant aussi partie de ces remèdes. Ici, le rejet du pourvoi au stade préliminaire constitue la principale sanction à l'abus procédural de Nejadi.

[39] Ensuite, il ne faut pas perdre de vue que le pourvoi tire son origine d'un litige locataire/locatrice au sujet d'un bail d'un logement.

[40] Dans ces circonstances, il y a lieu d'arbitrer à 1 000 $ les honoraires professionnels que devra rembourser Nejadi à 4061004 Canada inc.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[41] **ACCUEILLE** les demandes en irrecevabilité et en rejet de 4061004 Canada Inc., Julie Choquette et Vincenzo Barrasso;

[42] **REJETTE** le pourvoi en contrôle judiciaire de Sara Jahan Nejadi;

[43] **CONDAMNE** Sara Jahan Nejadi à payer à 4061004 Canada inc. 1 000 $, avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 *C.c.Q*. à compter de ce jour;

[44] **LE TOUT,** avec frais de justice.

_____

ÉRIC DUFOUR, J.C.S.

Date d'audience : 2 septembre 2026

---

18 2025 QCCS 4135.

19 *Specter Aviation Limited* c. *Laprade*, 2025 QCCS 3521. Voir aussi *Droit de la famille — 252196*, 2025 QCCS 5260.

Sara Jahan Nejadi, demanderesse
Non représentée

Me Ali Al Samarraie
AS LEGAL
Avocat pour les défendeurs 4061004 Canada inc., Julie Choquette et Vincenzo Barrasso

2026 QCCS 4181 (CanLII)