courtready

# Syndicat Jardins Windsor Phase I c. Mukherjee, 2026 QCTAL 31980

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 31980 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **874832 31 20250416 G** No demande : **4721376**

Date : 15 septembre 2026

---

Devant la juge administrative : Marie-Ève Marcil

---

SYNDICAT JARDINS WINDSOR PHASE I
Partie demanderesse

et

RONITA SUNGER MUKHERJEE
Locatrice - Partie demanderesse

c.

ALBERT TIMBERT
Locataire – Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Par demande produite le 16 avril 2025, le Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase 1 demande la résiliation du bail fondée sur l'article 1079 du *Code civil du Québec* en raison de troubles de comportement du locataire et d'atteintes à la jouissance paisible de l'immeuble. Il réclame également l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le remboursement des frais. Par amendement et demande de ratification les 15 mai 2025 et 19 juin 2025, la locatrice se joint comme partie demanderesse et demande la résiliation du bail en vertu des articles 1860 et 1863 C.c.Q., l'exécution provisoire malgré l'appel et la condamnation aux frais.

[2] Le locataire produit une demande le 16 mai 2025 et ses amendements les 9 juin 2025 et 23 juillet 2025 réclamant à la locatrice une diminution de loyer ainsi que des dommages-intérêts matériels, moraux et punitifs en raison notamment d'allégations de harcèlement, de vices de consentement, d'entraves à sa jouissance paisible des lieux et de remboursement de frais de réparations. Il réclame également l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[3] Bien que les deux demandes ont été réunies suivant une partie de leur preuve commune, il a été convenu de prioriser la demande en résiliation du bail introduite par le Syndicat Jardins Windsor Phase 1 et la locatrice Ronita Sunger Mukherjee. La demande du locataire sera remise sur le rôle pour audition et décision ultérieure.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[4] La demanderesse Ronita Sunger Mukherjee et le locataire Albert Timbert sont liés par un bail visant le logement n°106 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble du [...] à Montréal.

[5] Ce bail a été conclu le 1er août 2013 pour un loyer mensuel initial de 1 350 $, reconduit jusqu'au 30 juin 2025 au montant de 1 920 $ par mois.

[6] Le logement concerné de type copropriété est situé dans un complexe immobilier résidentiel de 21 étages comprenant 198 copropriétés administrées par le Syndicat Jardins Windsor Phase 1.

**Preuve en demande (Syndicat et Locatrice)**

Preuve du Syndicat Jardins Windsor Phase I

[7] Le Syndicat de copropriété soutient être justifié de demander la résiliation du bail du locataire suivant les troubles de comportements du locataire et la nuisance aux autres occupants de l'immeuble.

[8] M. Christopher Nickerson témoigne pour le Syndicat. Ce dernier déclare que le 25 novembre 2024, alors qu'il se promenait sur le trottoir devant l'immeuble avec son chien en compagnie de son conjoint, M. Timbert est sorti précipitamment de son immeuble en lui criant qu'il lui était interdit d'y promener son animal. Le témoin affirme avoir été bousculé et projeté au sol par le locataire à la suite de cet échange, puis avoir pris en chasse M. Timbert à travers le parc et une ruelle avant de le perdre de vue. M. Nickerson indique avoir immédiatement rapporté l'événement aux policiers.

[9] Interrogé par le locataire, il nie avoir déposé des matières fécales canines sur la clôture ou le jardin du logement concerné. De surcroît, il nie avoir proféré des insultes racistes, des propos haineux ou des menaces de mort à l'endroit du locataire et de sa conjointe.

[10] Enfin, il est mis en preuve que M. Nickerson exerce la profession d'acteur, qu'il n'habite pas dans l'immeuble concerné et que la plainte criminelle déposée à l'encontre de M. Timbert n'a donné lieu à aucune accusation.

[11] M. Alexandre Radina, concierge chargé de l'entretien de l'immeuble concerné depuis 2010, témoigne. Il affirme que le climat de travail est devenu intolérable, notamment en raison de la présence constante de caméras de surveillance installées aux fenêtres du logement du locataire concerné et dirigées vers les passages communs et la voie publique.

[12] Il explique ressentir une surveillance continuelle de la part de M. Timbert et de sa conjointe, générant une anxiété importante et altérant sa liberté de mouvement, au point d'avoir présenté sa démission au Syndicat, bien qu'il poursuive toujours ses fonctions, indique-t-il.

[13] Il rapporte un événement de janvier 2025. Il nettoyait alors l'espace extérieur appartenant à la Ville en retirant des affiches, deux fanions et des herbes mortes à environ trois mètres de l'arbre. M. Timbert est alors sorti à l'extérieur pour l'accuser de vandalisme, événement à la suite duquel il a remis les objets au bureau du Syndicat.

[14] M. Radina précise n'avoir plus aucun contact verbal direct avec ce locataire depuis cet événement et déplore la réception le 29 avril 2025 d'une mise en demeure comportant selon lui des accusations mensongères et des propos haineux.

[15] Enfin, le témoin confirme qu'il partage sa vie avec l'administrateur du Syndicat, M. Claude Demules. Il souligne la réception récurrente de nombreuses plaintes émanant de résidents de l'immeuble à l'endroit de M. Timbert.

[16] M. Claude Demules, administrateur du Syndicat des copropriétaires depuis 2008, explique quant à lui que le litige a pris naissance à l'été 2024 lorsque les occupants du logement 106 se sont étalés au-delà du carré d'arbre de 30 à 40 cm autorisé par la Ville pour occuper plusieurs mètres, y laissant pousser des pissenlits et des herbes indigènes dérogeant à l'esthétique générale de l'entrée de l'immeuble.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[17] Il fait état d'une dizaine de plaintes exprimées par des copropriétaires concernant la détérioration visuelle de la devanture de l'immeuble ainsi que le sentiment d'intrusion généré par les caméras de surveillance de M. Timbert.

[18] L'administrateur relate avoir reçu un flux de mises en demeure virulentes (jusqu'à quatre ou cinq en une seule journée) de la part du locataire concerné réclamant entre autres la destitution du conseil d'administration.

[19] Il ajoute que M. Timbert a soumis deux plaintes auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse envers lui et le Syndicat des copropriétaires, prétendant à du racisme et de la discrimination.

[20] Il mentionne également que M. Timbert a communiqué à de nombreuses reprises avec le Service de police de la Ville de Montréal (SPVM) afin d'enregistrer des plaintes d'ordre criminel ou pénal envers lui-même, M. Christopher Nickerson, M. Radina, ainsi que de M. Kett, le jardinier.

[21] De surcroît, M. Demules rapporte un incident survenu le 13 septembre 2025 au cours duquel la conjointe du locataire l'aurait bousculé avec son sac dans l'entrée de l'immeuble, alors qu'il sortait vers l'interphone, événement filmé ayant donné lieu à un signalement policier.

[22] Finalement, l'administrateur relate une altercation où M. Timbert l'a qualifié de menteur devant un inspecteur municipal, tout en rejetant catégoriquement toutes les accusations d'intimidation, de voies de fait ou de propos racistes portées contre sa personne.

[23] Mme Margot Rialland, copropriétaire et résidante au 12$^{e}$ étage de l'immeuble depuis le 1$^{er}$ janvier 2022, témoigne. Elle indique que sa relation avec le locataire concerné a changé lorsqu'elle a adopté un chien en janvier 2025, nécessitant des promenades fréquentes devant l'immeuble. Elle explique avoir été abordée à quelques reprises de façon ferme par la conjointe du locataire lui intimant de ne pas approcher son animal du carré d'arbre ou des plantes du logement.

[24] Elle déclare avoir observé des caméras installées aux fenêtres du logement 106 dirigées vers le trottoir et l'entrée, ainsi que les occupants se tenant aux fenêtres ou avec leur téléphone filmant et surveillant les passants. Mme Rialland exprime ressentir un sentiment d'insécurité et la sensation d'être fixée de manière ciblée, particulièrement lors de ses promenades nocturnes vers 1 h 30 ou 5 h 30 du matin, ce qui l'a amenée depuis avril 2025 à modifier son itinéraire afin d'éviter de passer devant l'unité concernée.

[25] L'avocat du Syndicat des copropriétaires Jardin Windsor Phase 1, plaide que le recours intenté par son client repose sur l'article 1079 du *Code civil du Québec*, lequel constitue un moyen d'action autonome du Syndicat visant la protection collective de la quiétude et du vivre-ensemble en copropriété.

[26] Aussi, il affirme que la contravention à la déclaration de copropriété et aux règlements d'immeuble quant à l'interdiction de caméras est démontrée et qu'ainsi, la déclaration et le règlement sont pleinement opposables au locataire.

[27] S'appuyant notamment sur des jugements antérieurs du Tribunal administratif du travail (TAT) ayant qualifié M. Timbert de plaideur quérulent, il invoque que les comportements du locataire se rapprochent d'une « croisade » et fait valoir la tendance du locataire à interpréter tout comportement d'autrui comme une agression.

[28] Il souligne les contradictions du témoignage du locataire, notamment concernant le retrait de ses caméras de surveillance.

[29] Il relate le climat d'anxiété, le sentiment d'être épié, l'envoi massif de mises en demeure virulentes du locataire ainsi que l'alourdissement disproportionné des frais de gestion qu'entraînent les comportements contestataires du locataire, le tout, supporté par la collectivité des copropriétaires.

[30] Finalement, l'avocat conclut à la rupture du lien de confiance, écartant ainsi une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q., et ce, en raison de l'absence totale de prise de conscience du locataire. Il réclame ainsi la résiliation du bail et l'exécution provisoire de la décision.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[31] Le Syndicat de copropriété produit notamment la mise en demeure, la déclaration de copropriété incluant le règlement d'immeuble, le bail du logement concerné conclu le 1er août 2013, le rapport d'incident de novembre 2024 du SPVM, diverses correspondances et mises en demeure transmises par le locataire, les réponses et mises en demeure des demandeurs, une lettre adressée par le locataire à la présidence et à la vice-présidence du TAL le 9 juin 2025, diverses photographies des caméras de surveillance installées aux fenêtres du logement concerné, copie des décisions du Tribunal administratif du travail (TAT) concernant M. Timbert, des courriels de plaintes transmis par divers copropriétaires et résidents ainsi que des enregistrements vidéo.

Preuve de la locatrice Ronita Sunger Mukherjee

[32] La locatrice Mme Ronita Sunger Mukherjee explique quant à elle être propriétaire de la copropriété 106 depuis 2007 et être liée contractuellement avec M. Timbert depuis le 1er août 2013; la relation locative s'étant déroulée sans aucun heurt pendant près de onze à douze ans.

[33] Or, elle indique avoir été avisée pour la première fois par le Syndicat le 8 janvier 2025 de litiges sérieux relatifs à l'installation non autorisée de caméras de surveillance aux fenêtres du logement 106, orientées vers la voie publique et l'entrée principale de l'immeuble.

[34] Dès le 9 janvier 2025, la locatrice adresse un courriel à M. Timbert afin de lui réclamer le retrait de ses caméras suivant la demande du Syndicat et de lui rappeler son obligation de respecter les règlements de l'immeuble. Elle fait valoir s'être heurtée par un refus de son locataire, ce dernier lui répondant notamment dans un message de « cesser de lui poser des questions sur les caméras ».

[35] Poursuivant son témoignage, la locatrice dénonce la réception de nombreuses et récurrentes correspondances émanant de son locataire : précisant avoir reçu plus de 156 courriels de M. Timbert, entre janvier 2025 et février 2026, ce qui représente, dit-elle, une fréquence moyenne d'un message tous les deux ou trois jours.

[36] La locatrice expose que le nombre de courriels du locataire et l'obligation d'y répondre, ayant dû envoyer près de 40 réponses au locataire pour tenter de désamorcer les conflits, et le fait d'être constamment prise entre le Syndicat et le locataire affectent gravement sa santé physique et mentale, perturbent la quiétude de sa famille et brisent de manière irréparable le lien de confiance avec son locataire.

[37] Elle explique que ces courriels nombreux et volumineux contiennent des réclamations, des accusations et des exigences portant sur des éléments entièrement hors de son contrôle, tels que l'aménagement du carré d'arbre situé sur le domaine public ou l'installation de panneaux brise-vue par le Syndicat sur les espaces communs.

[38] La locatrice produit notamment un courriel daté du 7 mai dans lequel le locataire affirme explicitement que la locatrice, le Syndicat et le gestionnaire sont « à son service » et qu'il n'est pas son obligé au motif qu'il verse scrupuleusement son loyer.

[39] Mme Mukherjee expose ses nombreuses démarches afin de tenter d'enrayer la crise, ayant participé à au moins huit réunions en personne avec le conseil d'administration et le gestionnaire du Syndicat pour chercher des solutions conciliantes, dit-elle. Elle mentionne d'ailleurs que le locataire a systématiquement refusé de lui fournir l'identité exacte de sa conjointe occupant les lieux avec lui depuis plusieurs années.

[40] Constatant que la gestion ordinaire d'une simple copropriété s'est transformée en une gestion de crise permanente, elle affirme ne plus pouvoir tolérer cette situation et sollicite formellement la résiliation du bail pour préjudice sérieux en vertu de l'article 1863 C.c.Q.

[41] La locatrice produit entre autres le bail, divers courriels échangés entre M. Timbert et la locatrice, le titre de propriété de sa copropriété, des courriels, et lettres transmis par le Syndicat à la locatrice.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[42] L’avocat de la locatrice plaide que le nombre et la teneur des communications transmises à la locatrice en l’espace d’une année, soient plus de 150 courriels, crée un stress permanent à sa cliente, détériore sa santé et transforme la gestion locative d’une petite copropriété en une lourdeur administrative continuelle et démesurée.

[43] Il ajoute que le locataire blâme la locatrice pour des éléments sur lesquels elle n'a aucun contrôle. Il souligne l'attitude de M. Timbert qui affirme dans ses écrits que la locatrice est « à son service » en raison du paiement de son loyer.

[44] Finalement, constatant que la locatrice est prise « au milieu d'une tempête » entre le locataire et le Syndicat de la copropriété, l’avocat conclut que la relation de confiance entre le locataire et la locatrice est brisée de manière définitive. Il ajoute qu'une ordonnance serait totalement inefficace face à un locataire qui annonce vouloir poursuivre ses agissements; il requiert ainsi au Tribunal de résilier le bail.

**Preuve en défense**

[45] Pour la défense, Mme Kyra McGee, résidante et locataire de l'immeuble depuis plusieurs années et gestionnaire immobilière de profession, témoigne.

[46] D’emblée, elle indique trouver l'aménagement végétal réalisé devant le logement n°106, harmonieux, beau et porteur d'une belle initiative écocitoyenne.

[47] Elle ajoute n'avoir jamais rencontré la moindre difficulté avec M. Timbert ou sa conjointe, décrivant l'ensemble de leurs interactions comme étant amicales et courtoises. De surcroît, elle mentionne avoir jugé inappropriée et injustifiée la transmission par le Syndicat d'un courriel général à l'ensemble de la copropriété identifiant nommément le numéro d'appartement (106) du locataire.

[48] M. Albert Timbert, locataire concerné en l’instance, témoigne. Il indique habiter le logement 106 depuis le 1er août 2013, sans aucun heurt jusqu’en 2024. Il ajoute s'acquitter scrupuleusement du paiement de son loyer mensuel. Il précise qu'une caution lui avait été réclamée à la signature du bail.

[49] M. Timbert soutient n'avoir jamais reçu le règlement d'immeuble ni la déclaration de copropriété (DCI) lors de la conclusion du bail en 2013, n'ayant reçu qu'un document erroné en avril 2025, puis la DCI officielle en main propre à l'audience du 23 juin 2025, ce qui rend selon lui, les règlements inopposables pour tous les faits antérieurs, soit, notamment, l’interdiction de caméras.

[50] Concernant l'événement du 25 novembre 2024 impliquant M. Nickerson, le locataire nie tout voie de fait ou agression. Il explique que ce dernier laissait son chien faire ses besoins près de sa clôture et de son jardin. Or, lorsque sa conjointe est intervenue, M. Nickerson s'est montré agressif, lui a proféré des menaces de mort et des injures racistes. M. Timbert qualifie la vidéo produite par M. Nickerson de montage manipulé (les dates et heures ne concordant pas avec les rapports de police et son visage n'y apparaissant pas, soutient-il), soulignant que Nickerson est un acteur professionnel et qu’aucune accusation criminelle n’a été retenue contre sa personne pour cet événement. Au surplus, il ajoute que M. Nickerson n’habite pas l’immeuble concerné.

[51] Au sujet des conflits occasionnés par le carré d'arbre, le locataire explique que son aménagement s'inscrit dans un projet officiel d'écocitoyenneté mené avec la Ville de Montréal et l'Écoquartier Peter-McGill depuis 2023 visant à embellir le domaine public devant son unité et à éliminer des nuisances chroniques telles que les débris, urines et excréments d'animaux.

[52] Il souligne que son jardin d'hiver a été mis à l'honneur dans la gazette de l'Écoquartier. M. Timbert dénonce une campagne systématique d'acharnement, de harcèlement raciste et de méfaits répétés orchestrée par Messieurs Demules et Radina. Il les accuse d'arracher constamment ses plantes, fleurs et fanions, de lui avoir volé trois pots de chrysanthèmes d'une valeur de 60 $ en avril 2026 et de déverser intentionnellement de la neige souillée, brune et du sel de déglaçage sur ses végétaux en hiver.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[53] Concernant ses caméras de surveillance, M. Timbert reconnaît les avoir installées temporairement à l'intérieur de son logement, orientées vers la voie publique, sans enregistrement sonore, uniquement en réaction aux actes de vandalisme subis afin de documenter les méfaits et d'en identifier les auteurs.

[54] Il affirme les avoir retirées dès la réception de la mise en demeure du 19 février 2025, ne les réinstallant que de manière ponctuelle lors de recrudescences d'actes malveillants.

[55] Quant aux correspondances adressées à la locatrice, M. Timbert explique qu'elles visaient à l'informer des méfaits commis par les représentants du Syndicat, de problèmes matériels/d'odeurs dans son logement et de réclamations de remboursements. Il admet que l'expression « à mon service » est peut-être mal choisie, mais précise qu'il exigeait simplement le respect de son droit à la jouissance paisible des lieux.

[56] Questionné sur son occupation actuelle du logement, le locataire fait valoir que suivant un refoulement d'égout et la présence d'odeurs dans son unité, il ne dort pas dans le logement tous les soirs, logeant temporairement chez une amie, tout en conservant ses meubles et son matériel de studio de musique dans l'appartement, précise-t-il.

[57] Il explique avoir déplacé du matériel lourd durant la nuit uniquement pour éviter les confrontations et la surveillance continuelle de M. Demules à son endroit.

[58] Affirmant n'avoir jamais cherché à troubler la quiétude des occupants et avoir cessé toute communication directe avec le Syndicat depuis juin 2025, M. Timbert demande le rejet de la demande de résiliation afin de préserver son droit fondamental au maintien dans les lieux, ou subsidiairement, l'émission d'une ordonnance de conformité en vertu de l'article 1973 C.c.Q.

[59] Le locataire produit notamment la mise en demeure du 19 février 2025, divers courriels et correspondances intervenus entre les parties, le courriel transmis par le gestionnaire immobilier à l'ensemble des résidents, le CV, profil et plumitif criminel de M. Nickerson, copie du désistement/entente intervenue dans le cadre du dossier devant le TAT, la recherche au registre des plaideurs quérulents de la Cour du Québec, diverses photographies , des vidéos, des enregistrements sonores, ainsi que des extraits du site web et de la gazette de l'Écoquartier Peter-McGill.

[60] En plaidoirie, l'avocat du locataire plaide l'absence pour le Syndicat et la locatrice d'un préjudice sérieux et procède à une réfutation des témoignages entendus.

[61] Concernant M. Alexandre Radina, il rappelle que ce dernier partage sa vie avec l'administrateur, M. Demules, qu'il travaille toujours pour l'immeuble malgré son annonce de démission et qu'il a admis avoir retiré et conservé certaines installations du carré d'arbre appartenant au locataire.

[62] Pour le témoignage de M. Christopher Nickerson, il fait observer que ce dernier n'habite pas l'immeuble, qu'il exerce la profession d'acteur, que la vidéo produite présente des incohérences chronologiques avec les rapports policiers et qu'aucune accusation criminelle n'a été retenue contre le locataire quant à cet événement.

[63] À l'égard du témoignage de Mme Rialland, il soutient que son témoignage repose sur des perceptions subjectives et que cette dernière n'a jamais eu d'altercation directe avec le locataire ou sa conjointe.

[64] Quant à M. Demules, il fait valoir que celui-ci confond ses intérêts personnels avec ceux du Syndicat et que ce dernier mène une campagne d'acharnement contre le locataire en raison du carré d'arbre.

[65] Concernant la locatrice, il souligne qu'elle ne subit aucun préjudice sérieux, qu'elle qualifiait le locataire d'occupant sans histoire pendant plus de onze ans et qu'elle critiquait le Syndicat avant de modifier sa position et se joindre au recours du Syndicat.

[66] De plus, l'avocat invoque l'inopposabilité de la déclaration de copropriété et des règlements d'immeuble préalables à sa remis au locataire à l'audience du 23 juin 2025 au sens de l'article 1057 C.c.Q. Il soutient que la présence de caméras à l'intérieur du logement visant la voie publique sans captation sonore constituait une mesure de protection légitime de son client face aux méfaits subis.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[67] Il fait valoir que le litige découle principalement d'un carré d'arbre situé sur le domaine public qui ne fait partie ni du bail ni des parties communes de l'immeuble. Il rappelle que le locataire a cessé toute communication avec le Syndicat depuis juin 2025. Il conclut en demandant le rejet de la demande de résiliation du bail afin de préserver le droit au maintien dans les lieux du locataire ou, subsidiairement, l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 1973 C.c.Q.

Question en litige

[68] Les comportements du locataire ou des occupants du logement constituent-ils, pour les demandeurs, un motif justifiant la résiliation du bail ?

Analyse et décision

[69] D'emblée, le Tribunal souligne les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* qui prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa demande, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[70] Dans son *Traité sur la preuve*, l'auteur Léo Ducharme[1] écrit :

> « B - La sanction de la charge de la preuve
>
> 146. S'il est nécessaire de savoir sur qui repose l'obligation de convaincre, c'est afin de pouvoir déterminer qui doit assumer le risque de l'absence de preuve. En effet, si, par rapport à un fait essentiel, la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction de la charge de la preuve: celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra. »

Demande en résiliation du bail du Syndicat

[71] Le recours du Syndicat est fondé sur l'article 1079 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui énonce :

> « **1079**. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. »

[72] Ainsi, selon l'article 1079 C.c.Q., pour obtenir la résiliation du bail, le Syndicat doit démontrer l'inexécution par le locataire d'une obligation contractuelle ou légale et le préjudice sérieux causé par ce manquement à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

[73] La résiliation constitue en matière locative la sanction la plus sérieuse puisqu'elle prive une partie de son droit au maintien dans les lieux.

[74] Ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, le Syndicat doit démontrer que le locataire ne se conduit pas en personne raisonnable et qu'il s'ensuit un préjudice sérieux à un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble.

[75] Pour le Tribunal, les occupants de l'immeuble, qu'ils soient propriétaires occupants ou encore locataires, ont le droit à l'usage paisible de leur propriété.

[76] En l'espèce, après analyse de la preuve, le Tribunal conclut que le Syndicat des copropriétaires n'a pas rempli son fardeau de preuve et n'a pas démontré, selon la prépondérance de la preuve, que les comportements du locataire ou de sa conjointe justifient la résiliation du bail en vertu de l'article 1079 du *Code civil du Québec*.

[77] Certes, la preuve établit de façon incontestable que certains comportements du locataire s'avèrent déraisonnables et inappropriés envers des employés et administrateurs du Syndicat. Il en va ainsi du fait d'épier Messieurs Demules et Radina, la nuit, en se dissimulant dans son véhicule, de les accuser continuellement de vols ou de méfaits, de solliciter constamment l'intervention des services de police à leur endroit, d'imputer au personnel d'entretien le dépôt intentionnel de neige sur son carré d'arbre ou d'exiger à plusieurs reprises la démission de membres du conseil d'administration par l'envoi de plusieurs missives.

[78] Toutefois, il appert de la preuve que ces relations conflictuelles et ces agissements inappropriés ciblent principalement soit M. Claude Demules, administrateur du Syndicat, et M. Alexandre Radina, concierge.

---

[1] Ducharme, Léo, *Précis de la preuve*, 6e édition, Montréal, Les Éditions Wilson et Lafleur ltée, 2005, p. 62.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[79] Or, ceux-ci ne sont pas des copropriétaires ou des occupants de l'immeuble concerné; résidant plutôt dans un bâtiment distinct appartenant à une autre phase du complexe immobilier.

[80] Ainsi, ces comportements, bien que regrettables et déraisonnables, ne permettent pas d'établir l'existence d'un préjudice sérieux causé aux copropriétaires ou aux autres occupants de l'immeuble concerné.

[81] En effet, s'agissant des occupants de cet immeuble comprenant 198 unités de copropriété, seule Mme Rialland a témoigné de ses inconforts à l'idée d'être observée et possiblement filmée lors de ses promenades devant l'unité du rez-de-chaussée, ajoutant ne pas avoir apprécié certaines remarques formulées par la conjointe du locataire.

[82] Or, bien que le Tribunal comprend le malaise exprimé par cette résidente fasse à des occupants qui l'épient par leur fenêtre ou la filment, ce seul témoignage ne saurait suffire à établir que les agissements du locataire ou de sa conjointe causent un préjudice sérieux aux occupants de l'immeuble.

[83] Quant aux reproches relatifs à l'installation par le locataire de caméras de surveillance orientées vers les passages communs et la voie publique malgré l'interdiction, la preuve révèle que le locataire a eu connaissance de la réglementation d'immeuble l'interdisant en 2025 et qu'il en a fait fi, en les réactivant de manière occasionnelle par la suite.

[84] Par ailleurs, la preuve probante n'a démontré que l'utilisation sporadique de ces caméras cause un préjudice sérieux aux occupants de l'immeuble. Le dérangement de leur présence exprimé par Mme Rialland ne saurait, à lui seul, être assimilé au préjudice sérieux des occupants de l'immeuble requis pour faire droit à la résiliation du bail.

<u>Demande en résiliation du bail de la locatrice</u>

[85] La locatrice demande la résiliation du bail suivant les articles 1860 et 1863 C.c.Q.

> « **1860**. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.
>
> Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.
>
> Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »
>
> « **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.
>
> 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. »

[86] Ainsi, afin d'obtenir la résiliation, le locateur doit démontrer par prépondérance de preuve que le locataire ne se comporte pas comme une personne raisonnable et qu'il cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres locataires.

[87] À cet effet, le comportement du locataire doit être fautif, excessif, anormal, déraisonnable et suffisamment répété ou alors atteindre un niveau de gravité élevé lorsqu'il s'agit d'un événement unique.

[88] En l'espèce, la locatrice prétend que les multiples dénonciations et accusations du locataire, ainsi que ses conflits incessants avec le Syndicat, affectent sa santé et alourdissent de façon démesurée la gestion de sa copropriété, le tout lui causant un préjudice sérieux.

[89] Or, après l'analyse de la preuve et délibéré, le Tribunal conclut que la locatrice s'est déchargée de son fardeau de preuve et a démontré, selon la prépondérance de la preuve, que les comportements du locataire justifient la résiliation du bail.

[90] Certes, tel que l'a fait valoir justement l'avocat du locataire, l'historique des faits indique que la locatrice ne subissait pas, à l'origine du conflit, de préjudice caractérisé découlant des agissements de son locataire. Néanmoins, face à la multiplication et à l'aggravation des conflits, le Tribunal conclut qu'au moment de se joindre à l'instance, la locatrice subissait un préjudice sérieux donnant droit à la résiliation du bail.

2026 QCTAL 31980 (CanLII)

[91] En effet, il appert du nombre et du ton des correspondances transmises par le locataire, plus de 150 courriels envoyés à la locatrice en l'espace d'une seule année, la résiliation du bail est pleinement justifiée.

[92] Ces multiples courriels transmis à la locatrice dénoncent, pour la plupart, des problématiques à l'égard desquelles cette dernière n'a aucun pouvoir décisionnel et qui n'incombent nullement à ses obligations contractuelles. Il en va ainsi des doléances du locataire concernant la parcelle de terrain végétalisée appartenant à la Ville de Montréal, laquelle ne fait partie ni du bail ni des parties communes du Syndicat, ou de l'installation de panneaux brise-vue par le Syndicat sur les parties communes de l'immeuble.

[93] D'ailleurs, l'analyse de la preuve révèle que, contrairement aux prétentions du locataire, la vaste majorité de ses plaintes à la locatrice ne concerne pas les conditions de son logement.

[94] Pour le Tribunal, la lourdeur administrative démesurée causée par les reproches incessants du locataire cause un préjudice sérieux à la locatrice.

[95] De plus, bien que la locatrice ait tenté à de nombreuses reprises de concilier les différends entre son locataire et le Syndicat, notamment en assistant à une dizaine de réunions avec le Syndicat, le locataire a, quant à lui, poursuivi ses dénonciations, accusations et plaintes, plaçant la locatrice dans une situation intenable.

[96] Également, le Tribunal note que le refus du locataire d'obtempérer aux règlements d'immeuble, soit son entêtement à réactiver ses caméras de surveillance malgré les avertissements reçus, rompt irrémédiablement la relation de confiance nécessaire au maintien d'un contrat de bail.

[97] Quant à la possibilité d'émettre une ordonnance et de surseoir à la résiliation du bail en vertu du pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 1973 C.c.Q., le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'y donner suite dans la présente affaire.

[98] En effet, lors de son témoignage, le locataire a validé ses comportements en se positionnant en victime, ne se reconnaissant aucun tort et justifiant tous ses comportements. Sa propension à interpréter chaque geste d'autrui comme une menace, une provocation ou une attaque ciblée contre sa personne, convainc le Tribunal qu'il serait incapable de se conformer à une ordonnance.

[99] Le locataire a d'ailleurs déclaré lors de son témoignage que même dans l'éventualité où le Tribunal prononcerait la résiliation de son bail et qu'il se verrait contraint de déménager, il continuerait à se rendre sur les lieux et parrainer son carré d'arbre situé devant l'immeuble concerné. Le Tribunal y voit là un entêtement irrationnel et obstiné incompatible avec la perspective de la poursuite d'une relation contractuelle sereine.

[100] Ainsi, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et des occupants du logement sont justifiées.

[101] Par ailleurs, suivant les circonstances de la présente affaire et afin de permettre au locataire de se relocaliser, l'exécution provisoire de la présente décision selon les termes de l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ne sera pas accordée.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[102] **ACCUEILLE** en partie la demande;

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

[104] **CONDAMNE** le locataire à payer aux demandeurs les frais judiciaires de 90 $;

[105] **RÉFÈRE** au Maître des rôles afin de reconvoquer les parties pour une audition d'une durée d'un rôle complet de la demande du locataire (*884678) devant la soussignée;

[106]**REJETTE** quant aux autres conclusions.

Marie-Ève Marcil

| | |
|---|---|
| Présence(s) : | le mandataire de la partie demanderesse<br>M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>la locatrice<br>M^e^ Jade El-Khoury, avocate de la locatrice |
| Date de l'audience : | 23 juin 2025 |
| Présence(s) : | le mandataire de la partie demanderesse<br>M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>M^e^ Khaled Hamrouni, avocat du locataire<br>la locatrice |
| Date de l'audience : | 28 juillet 2025 |
| Présence(s) : | M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>M^e^ Khaled Hamrouni, avocat du locataire<br>la locatrice |
| Date de l'audience : | 14 octobre 2025 |
| Présence(s) : | M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>M^e^ Khaled Hamrouni, avocat du locataire<br>la locatrice<br>M^e^ Jeremy Zerdoun, avocat de la locatrice |
| Date de l'audience : | 24 février 2026 |
| Présence(s) : | le mandataire de la partie demanderesse<br>M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>M^e^ Khaled Hamrouni, avocat du locataire<br>la locatrice<br>M^e^ Jeremy Zerdoun, avocat de la locatrice |
| Date de l'audience : | 28 avril 2026 |
| Présence(s) : | M^e^ Olivier Charbonneau, avocat de la partie demanderesse<br>le locataire<br>M^e^ Khaled Hamrouni, avocat du locataire<br>la locatrice<br>M^e^ Jeremy Zerdoun, avocat de la locatrice |
| Date de l'audience : | 15 juin 2026 |

2026 QCTAL 31980 (CanLII)