courtready

Tremblay c. Goulet (Succession de Fortin), 2026 QCTAL 25833

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 25833 (CanLII)

BUREAU DE SAGUENAY

No dossier : **693817 02 20230405 G** No demande : **3856718**

Date : 29 juillet 2026

Devant le juge administratif : Stéphan Samson

ALAIN TREMBLAY
Locataire - Partie demanderesse

c.

ANDRÉE GOULET EN SA QUALITÉ DE LIQUIDATEUR
DE LA SUCCESSION LUDOVIC FORTIN
Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Le Tribunal est saisi de la demande du locataire qui réclame à la succession de Ludovic Fortin des dommages de 84 900 $.

Contexte procédural

[2] Les parties ont été convoquées une première fois pour une audience devant se tenir le 10 janvier 2024.

[3] Dès le début de première journée d'audience, le locataire confirme, à la demande de l'avocat de la succession, qu'il n'exerce aucune réclamation contre Mme Andrée Goulet personnellement, cette dernière était signée uniquement en sa qualité de liquide triste de la succession du locateur.

[4] À cette date le Tribunal a constaté que le dossier n'était pas en état de procéder et il a ordonné au locataire de préciser sa réclamation et les montants qu'il réclamait.

[5] Le 7 février 2024, le locataire a produit un amendement de sa demande. L'amendement ne vise qu'à modifier le nom de la partie adverse.

[6] Les parties sont convoquées une seconde fois pour une audience devant se tenir le 20 novembre 2024.

[7] Le locataire demande au Tribunal de remettre l'audience. Le Tribunal acquiesce à sa demande en indiquant qu'il s'agit d'une remise péremptoire contre le locataire. En même temps, le Tribunal ordonne au locataire de communiquer toutes ces pièces à l'avocat du locateur au plus tard le 20 décembre 2024 et de les déposer au dossier du Tribunal dans le même délai.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[8] Les parties sont convoquées pour une troisième fois pour une audience devant se tenir le 16 avril 2025. À cette date, le Tribunal constate qu'il est difficile, voire impossible de suivre les explications du locataire puisque les documents qu'il a déposés au dossier du Tribunal ne sont pas identifiés et encore moins numérotés.

[9] Après avoir entendu un seul témoin, le Tribunal ajourne l'audience et ordonne aux parties de produire au dossier du Tribunal une liste des pièces ainsi que les pièces qu'ils entendent utiliser pour la suite de l'audience.

[10] Le Tribunal demande que le dossier soit fixé pour une gestion d'instance.

[11] La conférence de gestion d'instance a été tenue le 14 janvier 2026. À cette date le Tribunal a exigé que le locataire précise les motifs au soutien de sa demande, précision qu'il n'avait toujours pas fournie malgré l'ordonnance du 10 janvier 2024.

[12] Séance tenante le locataire informe le Tribunal que sa réclamation de 84 900 $ est justifiée par les démarches du locateur pour le forcer à quitter son logement ainsi que par un amoncellement de fils électriques et de prises de courant qui auraient pu être fatales.

[13] Les parties sont finalement convoquées pour la suite de l'audience pour le 19 juin 2026.

[14] De l'ensemble de la preuve entendue à l'audience, le Tribunal résume que les éléments et que les pièces pertinentes au litige.

Preuve du locataire

[15] Afin d'éviter qu'un témoin indépendant ait à se représenter devant le Tribunal à une date ultérieure, il est convenu de faire entendre M. Vincent Côté dont la présence au Tribunal a été requise par le locataire.

[16] M. Côté mentionne qu'il est maître plombier et qu'il exerce ses fonctions auprès de son entreprise Plomberie d'ici. C'est d'ailleurs lui qui a qualifié son entreprise auprès de la régie du bâtiment du Québec.

[17] Ce témoin ne sera jamais assigné de nouveau pour poursuivre son témoignage.

[18] Le locataire témoigne ensuite de façon décousue et parfois peu respectueuse, témoignage que le Tribunal résume selon l'ordre dans lequel il a été rendu.

[19] Les parties sont liées par un bail de logement pour la période du 1er avril 2022 au 31 mars 2023. Le bail a par la suite été reconduit jusqu'au 31 mars 2024.

[20] Le locataire mentionne qu'il a quitté définitivement le logement au cours du mois de février 2024.

[21] Le locataire appuie en grande partie le contenu de son témoignage sur un document qu'il a intitulé « divulgation de la preuve », document qui a été consulté par le Tribunal.

[22] Il mentionne que l'équipe technique du Tribunal administratif du logement a « joué » avec les dossiers. Il mentionne que des fichiers ont été modifiés par la partie adverse à l'aide de l'intelligence artificielle.

[23] Certains éléments de preuve auraient disparu selon le locataire.

[24] En réponse à une question du Tribunal, le locataire affirme que le Tribunal et l'avocat de la partie adverse sont organisés ensemble.

<u>Réclamations diverses</u>

[25] Le locataire à l'aide des 34 fichiers qui composent la pièce P-1, expose au Tribunal que selon lui l'isolation des murs de l'immeuble a été mal exécutée, qu'un lavabo a été mal installé, qu'il a reçu du courrier sans que ce dernier transite par Postes Canada, que le locateur a stationné un véhicule récréatif dans le seul but de lui nuire et que la chambre des notaires du Québec est « connectée » avec le Journal de Montréal.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[26] À la suite d'une objection à la preuve présentée par l'avocat du défendeur, le Tribunal circonscrit la preuve à la période comprise entre le 1er avril 2022 et le 31 mai 2023. En effet, le locateur a vendu l'immeuble au courant du mois de mai 2023. Ce faisant, il n'existait plus de relation contractuelle entre les parties depuis la vente de l'immeuble.

Problème du chauffe-eau

[27] Le second reproche du locataire concerne le chauffe-eau de son logement.

[28] Il prétend que le circuit d'alimentation électrique de son chauffage eau est situé dans un autre logement de l'immeuble. Sa prétention repose sur le fait que lorsqu'il mettait hors tension le circuit d'alimentation indiquée « chauffe-eau » dans la boîte électrique de son logement, son chauffe-eau fonctionnait quand même.

[29] Il réfère le Tribunal aux 39 fichiers de la pièce P-2.

Écoulement d'eau

[30] Le locataire réfère le Tribunal à la pièce P-3 qui contient 41 fichiers.

[31] Il prétend qu'il payait le chauffage d'un espace situé à l'extérieur de son logement.

[32] Le locataire prétend que des photos ont été prises par des individus qui se sont introduits dans son logement. Au soutien de cette prétention, il réfère le Tribunal aux fichiers 4 à 8 de la pièce P-2.

[33] La locataire mentionne qu'il a constaté à trois reprises qu'il y avait de l'écoulement d'eau en provenance du logement de l'étage supérieur et qu'il s'agit d'une partie du stratagème employé par le locateur.

[34] Les trois épisodes d'écoulement d'eau sont survenus entre le 23 août 2022 et le 19 mai 2023.

[35] Le locateur réfère le Tribunal à la décision rendue par la juge administrative France Tremblay le 5 juin 2023. La juge administrative a accueilli en partie la demande du locataire et ordonné à la succession du locateur d'effectuer certains travaux.

Harcèlement

[36] Le locataire prétend qu'il a été victime de harcèlement de la part du locateur et également par l'intermédiaire d'un autre locataire de l'immeuble. Il réfère le Tribunal aux 63 fichiers qui sont inclus dans la pièce P-4.

Prises de courant

[37] Le locataire témoigne au sujet d'une prise de courant électrique qu'il juge dangereuse pour divers motifs. Il prétend que la façon dont cette prise de courant a été installée lui laisse croire qu'il s'agit d'une technique utilisée par le crime organisé.

[38] Pour le locataire, la situation est dangereuse et elle aurait pu lui être fatale.

[39] Selon le locataire, il y avait des petites pièces de bois qui avaient intentionnellement été laissées dans la boîte où était installée la prise de courant. Il prétend que le locateur est responsable de cette situation qu'il a délibérément provoquée.

[40] Selon lui, l'objectif du locateur était d'incendier l'immeuble afin de pouvoir être indemnisé par sa compagnie d'assurances.

[41] Il précise que le montant de 84 900 $ qu'il réclame est notamment en lien avec cette tentative d'incendie qui aurait pu lui coûter la vie.

Système de caméras

[42] Le locataire affirme que quelqu'un, possiblement le locateur, aurait modifié les plans de vue de sa caméra de surveillance située à l'intérieur de son logement afin de pouvoir la désactiver.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[43] Le locataire explique que cette caméra est contrôlée par une application qu'il a installée sur son téléphone intelligent. Il suggère au Tribunal que son téléphone a été cloné afin de permettre à quelqu'un d'autre, notamment le locateur, de contrôler la caméra à distance.

[44] Le témoin réfère le Tribunal aux divers documents qu'il a communiqués sous la pièce P-6.

[45] À l'aide des fichiers audio, le locataire suppose que quelqu'un s'est introduit dans son logement à la suite de la modification des plans de vue de sa caméra.

[46] Il affirme que ces modifications ont été apportées par le locateur tout en ajoutant qu'il ne sait pas qui est entré dans le logement.

[47] Une personne, qu'il présume être le locateur, aurait pris possession d'éléments sur son ordinateur personnel afin de les modifier pour par la suite les remettre dans l'ordinateur. La majorité des fichiers modifiés sont des enregistrements sonores et vidéos.

[48] À la suite du témoignage du locataire, l'avocat du locateur renonce à procéder à son contre-interrogatoire.

[49] Le témoin suivant est Monsieur Mario Gagné.

[50] Le Tribunal a donné au locataire les instructions pertinentes pour lui permettre de procéder à l'interrogatoire du témoin selon les règles de preuve.

[51] Le Tribunal a choisi de mettre fin rapidement à l'interrogatoire de ce témoin compte tenu du climat de tension qui régnait et du mauvais langage utilisé par le locataire pour procéder.

[52] Le locataire était mécontent des réponses données par le témoin puisque ces dernières étaient contraires à ce qu'il voulait mettre en preuve.

[53] Au surplus, la majorité des questions posées n'était pas pertinente au litige.

[54] Le dernier témoin entendu dans la preuve du locataire et Madame Ginette Baudouin.

[55] Le témoignage de ces témoins fut encore plus court puisque toutes les questions posées par le locataire n'avaient aucune pertinence avec le litige et les éléments de preuve introduits par le locataire lui-même.

Preuve du locateur

[56] Après avoir entendu la preuve du locataire, l'avocat du locateur informe le Tribunal qu'il n'a aucune preuve à faire en défense.

Prétentions des parties

[57] Le locataire prétend que tous les reproches qu'il a exposés au Tribunal sont de la responsabilité directe du locateur.

[58] Il affirme que M. Gagné, qui serait l'auteur de plusieurs gestes de harcèlement, était un employé du locateur.

[59] Il invite le Tribunal à prendre connaissance de tous les fichiers qu'il a déposés.

[60] Il soumet que sa réclamation de 84 900 $ représente une fraction de ce que vaut sa propre vie.

[61] L'avocat du locateur prétend que le locataire n'a pas rempli son fardeau de la preuve de démontrer que le locataire avait commis une faute et que cette faute avait causé des dommages.

[62] Il considère que le recours du locataire est abusif.

[63] Le fondement de ce recours repose essentiellement sur une mésentente entre deux locataires de l'immeuble.

[64] Il ajoute que le locateur ne peut être l'auteur de manœuvres de harcèlement ou autre après le 8 septembre 2022, date où il est décédé.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[65] Le montant réclamé serait grossièrement exagéré et il n'est nullement supporté par la preuve.

[66] Le locataire n'a produit aucune expertise au soutien de ses prétentions en lien avec les défectuosités du logement, notamment sur les problèmes électriques.

[67] Il rappelle au Tribunal que le locataire a quitté son logement quelques semaines avant d'y être expulsé à la suite d'une décision du Tribunal administratif du logement.

[68] Une demande de résiliation de bail et de recouvrement de loyer impayé a été intentée par le nouveau locateur. Une décision favorable a été rendue en faveur de ce nouveau locateur.

[69] La preuve en demande ne permet pas d'établir qu'il existait un lien d'emploi entre le locateur et le locataire Mario Gagné.

[70] La réclamation du locataire en lien avec le harcèlement est irrecevable puisque le Tribunal administratif du logement s'est déjà prononcé sur cette question, et ce sur la base des mêmes faits, dans la décision rendue par la juge administrative France Tremblay le 5 juin 2023.

[71] En terminant, l'avocat du locateur demande au Tribunal d'émettre à l'encontre du locataire une ordonnance lui interdisant d'intenter toute nouvelle demande dans ce dossier contre le locateur ou sa succession conformément à l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement.*

[72] Le locataire a eu l'occasion de répondre à cette demande du locateur et il n'a pas émis de commentaire pertinent.

Questions en litige

1. Le locateur a-t-il commis des fautes à l'égard du locataire ?

2. Dans l'affirmative quel est le montant des dommages subis par le locataire ?

3. La demande du locataire est-elle abusive au sens de l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ?

Analyse et décision

[73] Avant de se prononcer sur le fond du litige, le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention et ce, de façon prépondérante.

[74] La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal. (Articles 2803, 2804 et 2845 *Code civil du Québec*)

[75] Si une partie demanderesse ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le Tribunal, ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée.

Le locateur a-t-il commis des fautes à l'égard du locataire ?

[76] Tel que mentionné précédemment, le locataire avait indiqué lors de la conférence de gestion du 14 janvier 2026 les motifs au soutien de sa demande.

[77] Tel qu'il appert du procès-verbal de cette conférence de gestion, procès-verbal qui a été transmis aux parties et qui n'a pas fait l'objet de contestation, le locataire réclamait des dommages à la suite des démarches du locateur pour le forcer à quitter le logement de même que pour un amoncellement de fils électriques et de prises de courant qui auraient pu être fatales.

[78] Pendant l'audience, le Tribunal a été contraint d'entendre une partie de la preuve qui n'était pas reliée au motif de la demande.

[79] Le comportement du locataire, notamment son agressivité et son impolitesse, lui ont permis d'administrer de la preuve non pertinente.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[80] Le Tribunal a choisi de permettre au locataire, selon certaines balises, de faire cette preuve non pertinente dans le but de procéder à l'audience puisque la demande avait été introduite il y a plus de trois ans.

[81] Il est utile de préciser que le locataire a déménagé dans le logement le 1er avril 2022 et que le locateur est décédé le 8 septembre 2022.

[82] Ainsi, seuls les comportements du locateur pendant cette période pourraient constituer du harcèlement envers le locataire dans le but de lui faire quitter le logement.

[83] Le locataire n'a pas fait la preuve que le témoin Mario Gagné était un employé du locateur. Les faits et gestes de Monsieur Gagné ne peuvent donc être considérés par le Tribunal comme étant des gestes du locateur.

[84] La succession du locateur a vendu l'immeuble abritant le logement du locataire au cours du mois de mai 2023.

[85] Le Tribunal retient l'argument du locateur à l'effet que le recours basé sur le harcèlement est irrecevable au motif que le Tribunal administratif du logement s'est déjà prononcé en ce sens dans la décision du 5 juin 2023 de la juge administrative France Tremblay.

[86] La dernière date d'audience dans ce dossier était le 15 mars 2023, soit plus de six mois après le décès du locateur. Aucun fait nouveau n'est survenu depuis.

[87] Par sa présente demande, le locateur tente, à nouveau, de convaincre le Tribunal qu'il a été victime de harcèlement pendant la même période que celle dans le dossier antérieur.

[88] Malgré que la demande du locataire en lien avec le harcèlement soit irrecevable, le Tribunal fera de courts commentaires sur la preuve administrée par le locataire.

[89] Pour le Tribunal, le locataire n'a de toute façon pas rempli son fardeau de la preuve de démontrer que le locateur avait commis une faute à son égard et que le locataire a été victime de harcèlement dans le but de lui faire quitter le logement.

[90] Le locataire a quitté le logement, de son propre gré, en février 2024 à la suite d'une décision du Tribunal administratif du logement qui résiliait son bail et qui le condamnait à payer le loyer dû au nouveau locateur.

[91] Tel que mentionné précédemment, le Tribunal a permis au locataire de témoigner et de déposer des pièces sur des faits non pertinents au litige dans l'unique but d'éviter les sautes d'humeur du locataire et ces remarques désobligeantes et irrespectueuses.

[92] Sur cette preuve non pertinente, le Tribunal tient également à préciser qu'aucun expert n'est venu témoigner en lien avec la problématique de l'alimentation électrique du chauffe-eau.

[93] Le Tribunal ne retient pas le témoignage du locataire qu'il aurait été victime de harcèlement au motif qu'il a reçu une lettre qui n'aurait pas transité par Postes Canada.

[94] La preuve du locataire n'a pas convaincu le Tribunal que le stationnement de véhicules récréatifs constitue du harcèlement.

[95] Le Tribunal ne croit pas le locataire lorsqu'il mentionne, le plus sérieusement du monde, que la Chambre des notaires du Québec est « connectée » avec le Journal de Montréal.

[96] Aucune preuve d'expert n'a été administrée pour démontrer qu'il y avait un problème d'isolation dans le logement ou que le lavabo avait été mal installé.

[97] Le témoignage du locataire, en ce qui concerne les changements de plan de sa caméra, est hypothétique et provient de son imagination. Sur cette question le Tribunal considère que le témoignage du locataire est invraisemblable puisque supporté par aucun élément factuel sérieux.

[98] Le deuxième motif invoqué par le locataire au soutien de sa réclamation de 84 900 $ est la problématique avec la prise de courant extérieure.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[99] Encore une fois la preuve du locataire n'est nullement prépondérante, et ce, en l'absence du témoignage d'un expert. Par son témoignage, le locataire a tenté de convaincre le Tribunal qu'il avait une expertise en matière électrique et que la prise de courant était dangereuse pour sa vie. Il est loin d'avoir convaincu le Tribunal.

[100]La théorie du locataire est à nouveau déficiente et ne repose que sur ses hypothèses.

[101]Considérant la réponse donnée à la première question en litige, il devient inutile de répondre à la seconde question en litige.

La demande du locataire est-elle abusive au sens de l'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* ?

[102]L'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* a été récemment modifié. Depuis le 12 juin 2026, cet article se lit comme suit :

> « **63.2.** Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter une demande ou un autre acte de procédure qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.
>
> Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive une demande ou un autre acte de procédure ou adopte un comportement vexatoire ou quérulent, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande ou un autre acte de procédure devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.
>
> Le Tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'une demande ou d'un autre acte de procédure, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article 79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine. »

[103]Cette nouvelle disposition permet maintenant au Tribunal, qui constate une partie utilise de façon abusive une demande ou un autre acte de procédure ou adopte un comportement vexatoire ou quérulent, de lui interdire d'introduire une demande ou un autre acte de procédure devant lui sans obtenir les autorisations mentionnées.

[104]À la suite de cette demande formulée par l'avocat du locateur, le Tribunal a permis au locataire de se faire entendre.

[105]Après avoir entendu l'ensemble de la preuve du locataire et examiné les pièces produites par ce dernier, le Tribunal n'a aucune hésitation à déclarer que le recours du locataire est manifestement abusif et mal fondé en fait et en droit.

[106]Pendant près de trois ans, le locataire a entraîné le locateur, et par la suite sa succession, dans une procédure vaine pour laquelle il ne détenait aucun élément de preuve solide.

[107]La majorité, voire la presque totalité, de la preuve du locataire, résulte d'hypothèses et de suspicion. Jamais il n'a été en mesure d'identifier le locateur commettant l'auteur direct des différentes manœuvres dont il prétend avoir été l'objet.

[108]Les comportements dont il se plaint, et qui aux yeux du Tribunal sont anodins et sans importance, ne résultent pas du comportement du locateur.

[109]La preuve du locataire était à ce point faible, que le locateur a choisi de ne présenter aucun témoin en défense et de simplement plaider en droit.

[110]Le locataire ne possédait aucun élément de preuve probant lui permettant de soutenir sa demande. Malgré cela il a maintenu sa réclamation et entraîné des coûts pour la partie adverse et le Tribunal.

[111]Tout le temps de cours accordé au locataire aurait pu être judicieusement utilisé en faveur d'autres justiciables.

2026 QCTAL 25833 (CanLII)

[112]Au surplus, pendant l'audience, le locataire a adopté un comportement vexatoire. À maintes reprises il n'a pas respecté les instructions du Tribunal en ce qui concerne le droit de parole, il a insulté ses propres témoins et a tenu un langage inapproprié.

[113]Le Tribunal a été contraint de demander la présence d'un agent de sécurité afin de lui permettre de terminer l'audience.

[114]Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal répond positivement à la troisième question en litige.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[115]**REJETTE** la demande du locataire qui en assumera les frais;

[116]**DÉCLARE** que la demande du locataire est abusive et vexatoire;

[117]**INTERDIT** au locataire d'introduire une demande ou un autre acte de procédure devant le Tribunal à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute personne qu'il désigne détermine.

Stéphan Samson

Présence(s) :	le locataire le mandataire du locateur M^{e} Charles Côté, avocat du locateur
Dates des audiences:	16 avri 2025 et 19 juin 2026