courtready

# Vilavi Québec c. Oliva, 2024 QCTAL 23762

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 23762 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **770492 31 20240304 G** No demande : **4225025**

Date : 17 juillet 2024

---

Devant la juge administrative : Claudine Novello

---

VILAVI QUÉBEC
Locateur - Partie demanderesse

c.

MANUEL JONATHAN OLIVA
Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Par un recours introduit le 4 mars 2024, le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion du locataire du logement, l'exécution provisoire et les frais.

[2] Il s'agit d'un bail reconduit du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 au loyer mensuel de 807 $.

[3] Le logement consiste en une chambre meublée dans laquelle les locataires partagent une salle de bain commune.

[4] La mission du locateur est d'offrir des logements abordables à une clientèle vulnérable à risque d'itinérance.

[5] Dans le cadre de sa demande, le locateur allègue que le locataire contrevient à son obligation de maintenir son logement en bon état de propreté et d'user de celui-ci en personne prudente et diligente.

[6] Deux intervenants témoignent que le logement du locataire est dans un grand état de malpropreté, d'encombrement et malodorant.

[7] Malgré de nombreux suivis, avis, lettres, ententes et la présente demande, la situation demeure inchangée.

[8] En dépit des consignes, ultimatums donnés au locataire, ce dernier maintient son logement dans un état d'insalubrité et empreint d'odeurs nauséabondes. Le logement est encombré de rebuts et d'objets. Il y a des restes de nourriture et de la vaisselle sale à la traîne attirant des mouches, et des accumulations d'objets.

[9] De plus, le locataire ne collabore pas aux taches communes, utilise de manière négligente les sanitaires (toilettes), les insulte et laisse ses poubelles dans les espaces communs.

[10] L'attitude du locataire alourdit de manière considérable la gestion de l'immeuble et de l'organisme, nuit à la jouissance des lieux des autres résidents et compromet la sécurité et conservation des lieux.

[11] Ils produisent des photographies prises au cours des différentes visites au logement du locataire qui corroborent leur témoignage.

2024 QCTAL 23762 (CanLII)

[12] Le locataire pour sa part décrit que son logement est propre et bien entretenu, mais ne produit aucune photographie étayant son témoignage.

[13] Il allègue que les photographies produites par les intervenants sont truquées, qu'ils mentent et les accuse d'être rentré chez lui sans autorisation.

[14] Ainsi se résume l'essentiel de la preuve.

[15] En cas de défaut d'un locataire de respecter ses obligations légales et contractuelles, un locateur peut demander la résiliation de son bail, s'il en subit en préjudice sérieux, tel que le prévoit l'article 1863 C.c.Q.

[16] Gagnon, Pierre et Jodoin, Isabelle, Louer un logement, 2e :

> « Pour obtenir la résiliation en cours de bail, la partie requérante (locataire ou propriétaire doit d'abord alléguer et prouver la faute, c'est-à-dire un événement ou comportement qui contrevient aux obligations contractuelles ou légales du cocontractant. Elle doit en outre établir que cette situation lui cause un préjudice sérieux. Il n'existe par ailleurs aucune définition légale permettant de définir le préjudice sérieux. Selon les circonstances, on tiendra compte du nombre de fautes commises, de leur gravité, ou encore des effets de la contravention sur le bien-être ou le patrimoine de la victime ([1]). »

[17] Après analyse de la preuve, force est de conclure que le locataire ne respecte pas ses obligations. Il n'use pas du logement avec la prudence et la diligence requises (article 1855 du *Code civil du Québec*).

[18] Il ne maintient pas le logement en bon état de propreté (article 1911 du *Code civil du Québec*). Il ne se conduit pas de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (article 1860 du *Code civil du Québec*).

[19] Les obligations du locataire comportent aussi celles de collaborer et de ne pas nuire au locateur dans l'accomplissement de ses propres devoirs ([2]).

[20] Vu l'état du logement, le comportement du locataire et le préjudice sérieux causé au locateur, il y a lieu de résilier le bail.

[21] L'exécution provisoire de la présente décision est justifiée aux termes de l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement.*

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[22] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion du locataire;

[23] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'expulsion à compter du 15e jour de sa date;

[24] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais de justice de 110 $.

Claudine Novello

| | |
|---|---|
| Présence(s) : | M[e] Isabelle Choquette, avocate du locateur<br>le locataire |
| Date de l'audience : | 27 mai 2024 |

[1] Gagnon, Pierre et Jodoin, Isabelle, Louer un logement, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 27.
[2] *Immeubles Tendance inc*. c. *Côté*, 2019 QCRDL 21235; *Longueuil (Office municipal d'habitation de)* c. *Siegl*, 2016 QCRDL 32171; *Desjardins* c. *Plaisir*, 31-090105-093 (R.L.), 8 avril 2009.