



COMMUNIQUÉ

Montréal, le 9 octobre 2025 : L'honorable Johanne Gagnon, juge au Tribunal des droits de la personne, avec l'assistance des membres assesseurs M^e Carolina Manganelli et M^e Pierre Arguin, avocat à la retraite, a récemment rendu un jugement concluant que **Les Années Sans Soucis, Anthony Daoulov et Tatiana Tzaneva** ont compromis le droit de **Denise Champagne** à la protection contre toute forme d'exploitation, portant ainsi atteinte à l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

M^{me} Champagne est âgée de 79 à 82 ans au moment des faits. Elle demeure à la Résidence Les Années Sans Soucis (Résidence) et paie un loyer de 1050 \$ par mois. À l'automne 2018, la fille de M^{me} Champagne vérifie les comptes bancaires de sa mère et constate que plusieurs chèques de 1050 \$ ont été émis en trop à la Résidence entre 2015 et 2018. Elle communique alors avec M. Daoulov afin d'obtenir des informations sur ces anomalies, puis se rend à la Résidence pour rencontrer Mme Tzaneva qui l'informe que des erreurs administratives se sont produites et lui affirme qu'elle va vérifier la situation auprès du comptable. Dans l'intervalle, la fille de M^{me} Champagne informe sa mère qu'elle est probablement victime de fraude et qu'elle ne doit plus faire de chèques. Le 25 octobre 2018, elle porte plainte au service de police de l'agglomération de Longueuil contre les parties défenderesses. En décembre 2018, les parties défenderesses l'informent que les sommes perçues au-delà du loyer sont justifiées par des dépenses encourues en raison de l'incontinence de sa mère et de ses comportements. En mai 2019, M^{me} Champagne déménage de la Résidence.

En juillet 2019, une plainte pour exploitation financière est déposée à la **Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse**. Parallèlement, des accusations criminelles sont déposées contre M. Daoulov. En mars 2024, il est déclaré coupable pour fraude, fabrication de faux documents et usage de faux.

Tout d'abord, le Tribunal conclut à la vulnérabilité de Mme Champagne en raison de son âge avancé, son isolement, son faible niveau de scolarité, ses déficits physiques, sa perte d'autonomie et ses pertes cognitives qui se sont manifestées dès 2016.

Puis, la preuve établit de façon prépondérante que M^{me} Champagne est de plus en plus isolée et dépend des parties défenderesses à plusieurs égards. Elles sont ses locatrices et lui fournissent plusieurs prestations de base, dont des services de repas, d'entretien ménager et de lessive. Le Tribunal conclut qu'entre janvier 2015 et septembre 2018, les parties défenderesses occupaient une position de force à l'égard de M^{me} Champagne, et ce, tant en raison de leur statut de locatrices à long terme et de prestataires de services de base, qu'en raison de la confiance que cette dernière, devenue vulnérable, plaçait en elles pour faciliter le paiement de son loyer.

Il ressort de la preuve qu'entre janvier 2015 et septembre 2018, 13 chèques ont été tirés en trop au détriment de M^{me} Champagne. Lors de l'audience, les parties défenderesses admettent avoir rempli des chèques pour le compte de M^{me} Champagne et d'avoir inscrit leur nom personnel afin de toucher l'argent. Elles nient toutefois avoir imité sa signature. Elles prétendent plutôt que les sommes reçues en sus du loyer l'étaient en raison : des problèmes d'incontinence de M^{me} Champagne, des services de lavage ou d'entretien ménager, pour le paiement d'amendes, de frais reliés à la propriété ainsi que de frais individuels d'assistance. Or, la preuve révèle que le bail ne prévoyait ni le droit d'imposer des amendes ni celui de lui imposer les charges reliées à la propriété et qu'il n'existe aucune preuve d'une entente concernant le paiement des charges et des frais additionnels de nettoyage ou d'entretien.

Par conséquent, le Tribunal ne retient pas la version non corroborée des parties défenderesses. En effet, la preuve prépondérante révèle plutôt que ces dernières ont non seulement reçu, voire encaissé personnellement, un excédent de dix chèques de 1 050 \$ chacun, pour une somme totale de 8 439,78 \$, mais également que plusieurs de ces chèques ont été soit libellés par M. Daoulov, soit signés par quelqu'un d'autre que M^{me} Champagne. Sur ces dix chèques, les cinq qui ont été libellés par M. Daoulov comportent également une fausse signature.

Le Tribunal considère qu'il est probable que les compilations aient été préparées après-coup par les parties défenderesses, et ce, dans le but de se constituer une preuve visant à minimiser les conséquences d'une réclamation éventuelle. Aux yeux du Tribunal, les compilations déposées démontrent plutôt que les parties défenderesses tentent d'instrumentaliser M^{me} Champagne, une personne vulnérable, en l'accusant commodément de tous les maux imaginables dans le seul but de réduire au maximum le montant de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elles.

Pour ces raisons, le Tribunal conclut que le critère de la mise à profit est satisfait et que les parties défenderesses ont exploité financièrement M^{me} Champagne. Enfin, le Tribunal conclut également que les parties défenderesses ont porté atteinte au droit de M^{me} Champagne à la sauvegarde de sa dignité en raison de son âge ou de son handicap en profitant de sa vulnérabilité pour s'approprier son argent sans droit.

En conséquence, le Tribunal condamne solidairement les parties défenderesses à verser 8 439,78 \$ à la succession de Denise Champagne à titre de dommages-intérêts matériels et 10 000 \$ à titre de compensation pour le préjudice moral qu'elle a subi. De plus, le Tribunal condamne M. Daoulov et Mme Tzaneva à payer chacun 2000 \$ à la succession de Denise Champagne à titre de dommages-intérêts punitifs.

Cette décision est disponible au : <https://www.canlii.org/fr/qc/qctdp/>