

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Roberval
Localité : Roberval
N° de dossier judiciaire : 155-32-700499-259

Date : 3 juin 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Stéphanie BARIBEAU

Jonanthan GERMAIN

c.

Éric COURTOIS

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Le demandeur réclame au défendeur la somme de 3 000 \$, représentant un dépôt versé dans le cadre d'une entente visant l'acquisition de deux terrains appartenant au défendeur.

2. Historique de la procédure

[2] La séance d'arbitrage a été tenue le 27 mai 2026

II. LES FAITS

[3] À la date fixée pour l'audience, le demandeur est présent, alors que le défendeur, dûment convoqué, ne se présente pas et n'est pas représenté.

[4] L'arbitre constate le défaut du défendeur de comparaître à l'audience.

[5] En conséquence, l'arbitre autorise le demandeur à procéder par défaut et à faire

entendre sa preuve.

[6] L'arbitre a entendu la preuve administrée par le demandeur et examiné les pièces déposées au dossier.

[7] L'arbitre souligne que, malgré le défaut du défendeur, il incombe au demandeur de démontrer le bien fondé de ses prétentions.

[8] Après analyse de la preuve, l'arbitre conclut que le demandeur s'est déchargé de son fardeau de preuve selon la prépondérance des probabilités.

[9] La preuve révèle les éléments suivants :

[10] Le ou vers le 30 mai 2025, les parties conviennent verbalement d'une éventuelle vente de trois terrains;

[11] Le demandeur verse au défendeur un dépôt de 3 000 \$ pour réserver ces terrains;

[12] Selon le demandeur, ce dépôt devait être remboursable, notamment si le projet ne pouvait se réaliser;

[13] Aucun contrat écrit signé par les parties n'a été produit en preuve;

[14] Un projet de document ultérieur mentionnait un dépôt non remboursable, mais il n'a pas été signé;

[15] Le demandeur met fin au projet à la fin juillet 2025 et demande le remboursement du dépôt;

[16] Le défendeur refuse de rembourser.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[17] Le demandeur soutient que ce dépôt devait être remboursable, notamment en cas d'impossibilité de réaliser son projet de construction.

[18] Le défendeur conteste la demande, alléguant que le dépôt a servi à assumer des frais de lotissement et qu'il était non remboursable advenant le désistement du demandeur.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[19] L'arbitre doit déterminer:

[20] Quelle était la nature juridique du paiement de 3 000 \$ (remboursable ou non remboursable) ?

[21] Les parties ont-elles conclu une promesse valable de contracter ?

[22] Les frais de lotissement étaient-ils à la charge du demandeur ?

[23] Le défendeur est-il tenu de rembourser la somme réclamée ?

V. LE DROIT APPLICABLE

[24] Code Civil du Québec, chapitre CCQ-1991 (C.c.Q.)

[25] article 1378 C.c.Q.: Le contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation.

Il peut être d'adhésion ou de gré à gré, synallagmatique ou unilatéral, à titre onéreux ou

gratuit, commutatif ou aléatoire et à exécution instantanée ou successive; il peut aussi être de consommation.

[26] article 2803 C.c.Q.: Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

VI. ANALYSE

[27] La preuve démontre que les parties ont conclu une entente verbale relativement à un projet d'acquisition de terrains et que le demandeur a versé un montant de 3 000 \$.

[28] Le litige porte principalement sur la nature de ce dépôt (remboursable ou non).

[29] Le défendeur allègue dans sa preuve remise à l'arbitre avant l'audience, que le dépôt était lié aux frais de lotissement et qu'il était non remboursable.

[30] Or, aucun document signé ne confirme le caractère non remboursable du dépôt et n'a été produit,

[31] Le projet de contrat non signé ne peut, à lui seul, modifier une entente verbale déjà intervenue;

[32] La preuve du demandeur établit qu'il croyait que le dépôt était remboursable.

[33] L'arbitre conclut que le dépôt a été versé et l'entente n'a pas été complétée.

[34] Aucune preuve suffisante ne démontre l'existence d'une clause claire de non-remboursement opposable au demandeur.

[35] Bien que les parties aient manifesté une intention de conclure une vente, la preuve ne démontre pas l'existence d'un accord complet sur les éléments essentiels du contrat.

[36] Aucun document signé ne formalise les modalités finales de la transaction.

[37] L'arbitre conclut qu'il n'existait pas de promesse bilatérale parfaite de contracter, mais plutôt des négociations avancées.

[38] En l'absence de preuve d'une entente contraire, l'arbitre retient que la somme versée constitue un dépôt remboursable, lié à une transaction projetée non complétée.

[39] Le défendeur allègue avoir engagé des frais de lotissement à la charge du demandeur.

[40] Toutefois, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne vient corroborer cette prétention.

[41] Rien ne démontre que le demandeur s'était engagé à assumer de tels frais.

[42] Les allégations de la contestation ne constituent pas une preuve et aucun document signé ne confirme une telle obligation.

[43] Le demandeur témoigne que les terrains auraient été revendus par le défendeur peu de temps après son désistement.

[44] Cette allégation n'est appuyée par aucune preuve indépendante et ne peut, à elle seule, être retenue comme fait déterminant.

[45] Toutefois, même en supposant cette allégation fondée, elle tend à démontrer que le défendeur n'a pas subi de préjudice justifiant la rétention de la somme versée.

[46] Quoi qu'il en soit, l'absence de preuve administrée par le défendeur quant aux frais

[53] Le demandeur s'est déchargé de son fardeau de preuve. La réclamation est fondée.