

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

District :

Localité :

N° de dossier judiciaire : 200-32-710807-248

Date :

Sentence rendue par : Me Jules Bernier

Steve Latulippe et Dominique Pélissier

C. 9096-6672 Québec Inc. (représenté par « Berniquez »)

**Partie demanderesse**

**Partie défenderesse**

Ci-après appelée « Les demandeurs »

Ci-après appelée « La défenderesse »

## SENTENCE ARBITRALE

### I. INTRODUCTION

#### 1. Résumé du litige

Le litige porte sur

Le paiement de frais de 1 000 \$ (plus les taxes) exigé par le locateur d'un terrain de camping (« La défenderesse »), auprès des propriétaires d'une roulotte (« Les demandeurs »), qui vendent celle-ci alors qu'ils sont les locataires du terrain situé sur la propriété de la défenderesse.

#### 2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

12 mars 2025

Une mise en demeure a été envoyée le 3 mai 2024 réclamant une somme de 1 440 \$, la demande introductive d'instance a été déposée le 25 juin 2024, le dossier a été assigné à l'arbitre le 13 février 2025, une rencontre préliminaire a eu lieu le 25 février 2025 et les parties ont confirmé leur participation à l'arbitrage.

## II. LES FAITS

- [1] Les demandeurs ont acheté une roulotte le 4 janvier 2023 et ont passé la saison estivale sur le terrain de camping, propriété de la défenderesse.
- [2] Pour la saison 2024 - mai à octobre - les demandeurs ont loué de la défenderesse le même terrain de camping. À cet effet, ils ont signé un protocole d'entente (« le contrat ») le 14 août 2023 et les règlements, qui sont une partie intégrante du contrat, le 4 septembre 2023.
- [3] Le coût pour la saison entière est de 3 355 \$, incluant les taxes. Il est prévu au contrat que, pour réserver le terrain pour la saison 2024, les demandeurs doivent faire un dépôt de 500 \$, avant le 15 août 2023, qui est non remboursable. La balance du paiement de la location du terrain doit se faire avant le 1er mai 2024.
- [4] Si le contrat est annulé entre le 1er février 2024 et le 30 avril 2024, il est prévu aux règlements qu'un autre frais, non remboursable, de 500 \$ sera chargé aux demandeurs. Cependant, si le contrat est annulé avant le 1er février 2024, aucun autre frais ne sera chargé aux demandeurs. Si le contrat est annulé après le 1er mai 2024, la totalité du montant de location est due et est non remboursable.
- [5] Au mois de juillet 2023, les demandeurs ont songé à vendre leur roulotte et, comme le prévoit les règlements, dès le mois d'août 2023, ils sont entrés en contact avec Jolyane Smith (« Smith »), qui est la secrétaire de la défenderesse et la gestionnaire des opérations du camping, pour connaître la procédure à suivre. Smith leur a alors confirmé que des frais de 1 000 \$ plus les taxes s'appliquaient lors de la vente d'une roulotte sur la propriété de la défenderesse. Toutefois, dans un texto, en date du 14 août 2023, elle dit que ce n'est pas toujours payable, cela dépend du moment de la vente.
- [6] Les demandeurs ont cherché à savoir ce qui justifiait les frais de 1 000 \$, puisque rien n'est prévu au contrat ou dans les règlements, à ce sujet. La raison principale invoquée par la défenderesse est que le fait de vendre une roulotte sur sa propriété permet aux demandeurs d'obtenir un prix bien supérieur à ce qu'ils peuvent en tirer en effectuant la vente à l'extérieur du camping.
- [7] La roulotte a été vendue, par les demandeurs, le 19 janvier 2024.
- [8] La défenderesse a prétendu que les demandeurs ont accepté de payer les frais de 1 000 \$. Ce n'est pas le cas. En effet, les demandeurs ont versé une somme de 1 440 \$, à titre de paiement anticipé pour confirmer la réservation pour la saison 2024 et c'est en opérant compensation sur cette somme, sans l'autorisation des demandeurs, que Smith a retenu les frais de 1 000 \$, plus les taxes.
- [9] Ce n'est que le 3 mars 2025, lorsqu'ils ont pris connaissance de la pièce D-2 intitulée « Procédure de vente », que les demandeurs ont compris les raisons qui justifiaient une telle somme. Ils n'avaient jamais été informés de l'existence d'une telle procédure auparavant. D'ailleurs, Smith confirme qu'elle n'est pas distribuée et qu'elle est destinée à son usage exclusif.
- [10] La procédure mentionne, en outre, que si la vente a lieu du 1er vendredi précédant la première semaine de la construction jusqu'au 30 avril de l'année suivante: « Vendeur: aucun remboursement des frais de location du site pour la saison en cours. Un montant supplémentaire de 1000\$ +tx est exigé. [...] Si le paiement de la saison suivante était par versements, le trop-perçu vous sera remboursé [...] »



### III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

[11] Le remboursement de la somme de 1 440 \$, versée par les demandeurs pour confirmer la réservation du terrain de camping sur la propriété de la défenderesse, pour la saison 2024.

[12] Les demandeurs prétendent que le montant de 1 000 \$ (plus les taxes), qui a été retenu sur les sommes payées d'avance, n'était pas prévu au contrat ou aux règlements.

[13] Les demandeurs avancent que le montant qui est exigé s'apparente à une commission dissimulée, entre autres par l'absence d'écrits et d'explications claires en ce sens.

La partie défenderesse demande :

[14] « [...] Dans notre protocole d'entente signé par le demandeur, nous indiquons que le locataire doit se conformer à tous nos règlements. Nos règlements stipulent qu'en cas de vente d'équipement sur notre camping (sur le terrain du locateur), le vendeur doit communiquer avec les dirigeants pour prendre connaissance des frais avant la mise en vente. Nous avons eu une conversation verbale pour aviser des frais applicables et aussi une conversation sur messenger qui mentionne les frais de 1000\$ plus les taxes et la raison des frais soit qu'il s'agit de frais pour permettre la vente de l'équipement sur le site. Cela permet à nos saisonniers de vendre environ 10 000\$ de plus que la valeur réelle de l'équipement car le nouvel acheteur devient le locataire du site. Si le saisonnier ne veut pas payer les frais, il est libre de quitter à la fin de son contrat et de sortir son équipement pour le vendre à l'extérieur du camping. »

#### **IV. LES QUESTIONS EN LITIGE**

Les questions en litige sont les suivantes :

[15] Est-ce que la défenderesse était en droit d'exiger le paiement d'une somme de 1 000 \$ plus les taxes, lors de la vente de leur roulotte par les propriétaires, ici les demandeurs, alors qu'ils sont les locataires du terrain qui est la propriété de la défenderesse ? Dans la négative, pourquoi ?

#### **V. LE DROIT APPLICABLE**

[16] Les articles suivants du Code civil du Québec (« C.c.Q. »): 1379, 1432, 1872, 2803 et 2804.



## VI. ANALYSE

[17] La clause pertinente des règlements qui fait l'objet du présent litige, est la suivante :

« Pour la vente d'équipement sur place, voir Anne ou Jolyane pour prendre connaissance des frais avant la mise en vente sinon votre acheteur ne pourra prendre possession du terrain. Le terrain sera alors attribué à un nouveau saisonnier et l'équipement devra être sorti du camping. » [sic]

[18] Or, dès le moment où les demandeurs ont songé à vendre leur roulotte, en juillet 2023, ils ont communiqué avec Smith afin de connaître quels étaient les frais applicables à la vente de leur roulotte. Celle-ci leur a dit qu'il y avait des frais de 1 000 \$, plus les taxes.

[19] L'article 1872 du C.c.Q mentionne ce qui suit :

« Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession. »

[20] La preuve démontre qu'une certaine confusion régnait autour de ce 1 000 \$. En effet, les demandeurs cherchaient à comprendre ce qui justifiait le paiement d'une telle somme, d'autant plus que le contrat et les règlements n'en faisaient pas allusion. De plus, Smith disait qu'elle n'était pas toujours payable, que cela dépendait du moment de la vente. Ajoutons à cela que la procédure de vente, soumise comme pièce D-2, le 3 mars 2025, laquelle justifiait les frais de 1 000 \$, était difficile à expliquer, aux dires mêmes de Smith, qu'elle n'a jamais été envoyée aux demandeurs et qu'elle était destinée à son usage exclusif.

[21] Les frais de 1 000 \$ sont-ils raisonnables ? La liberté contractuelle permet d'introduire, dans un contrat, des dispositions qui couvrent un large éventail de situations, dans la mesure où cela ne soit pas illégal, discriminatoire ou fait à l'encontre de l'ordre public. Aussi, la raison avancée par Berniquez et Smith, que la vente sur place, permet au vendeur d'obtenir un prix bien supérieur à celui qu'il obtiendrait s'il vendait son équipement hors du camping est peut-être discutable, mais elle est valable si elle est connue au moment de la signature du contrat et des règlements. En ce sens, la clause mériterait d'être clarifiée pour éviter toute ambiguïté.

[22] La défenderesse affirme que le protocole d'entente et les règlements sont les mêmes pour tout le monde et ne sont pas discutables.

[23] Or, l'article 1379 du C.c.Q. mentionne que :

« Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées. »

[24] Donc, on est bel et bien en présence ici d'une forme de contrat d'adhésion.

[25] Dans ces circonstances, en cas d'ambiguïté, l'article 1432 précise que :

« Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. »

(26) Il ne fait pas de doute à mes yeux que la clause, qui fait l'objet du présent litige, est ambiguë, d'autant plus qu'elle est liée à une procédure de vente qui n'a pas été diffusée et qui est à l'usage exclusif de la défenderesse.

[27] Par conséquent, compte tenu des témoignages et de la preuve documentaire recueillie, je fais droit à la demande.

## VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS :

[28] J'ACCUEILLE la demande de la partie demanderesse;

[29] JE CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 1 440,00 \$, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, depuis la date de la mise en demeure, soit le 3 mai 2024;

[30] JE CONDAMNE la partie défenderesse à rembourser les frais de justice payés par la partie demanderesse.

Montréal, ce 20 mars 2025  
Lieu Date

Jules Bernier

Prénom et nom de l'arbitre

accrédité(e) par le Barreau du Québec

Numéro de membre 178045-0



Signature