

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : QUÉBEC
N° de dossier judiciaire : 200-32-711228-246

Date : 10 novembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e PIERRE CLERMONT

**STEEBRIÈRE -ET-GENEVIÈVE
LÉGARE**

c.

**ME SIMON DUROCHER
NOTAIRE INC**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

1. La partie demanderesse réclame à la partie défenderesse, firme de notaire, la somme de 4 000 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du Code civil du Québec, à titre de remboursement des honoraires payés, soit une réduction d'honoraires professionnels qu'elle estime excessifs.

2. La partie défenderesse conteste cette réclamation, soutenant que les honoraires facturés sont justifiés. Elle forme également une demande reconventionnelle, réclamant à la partie demanderesse la somme de 1 500 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle selon l'article 1619 du Code civil du Québec, en compensation du temps consacré aux démarches de conciliation et à la présente procédure.

2. Historique de la procédure

3. Le 15 octobre 2024, la partie demanderesse a déposé sa demande.

4. Le 11 novembre 2024, la partie défenderesse a produit sa contestation ainsi qu'une demande reconventionnelle.
5. Une réunion préliminaire s'est tenue le 2 octobre 2025.
6. L'enquête et l'audition ont eu lieu le 23 octobre 2025 devant le tribunal arbitral.
7. Lors de l'audition, les pièces P-1 à P-10 ont été déposées par la partie demanderesse. Les pièces D-1 à D-8, ainsi qu'un témoignage écrit de Mme Martine Turgeon, ont été déposés par la partie défenderesse.

II. LES FAITS

8. Lors de l'enquête et de l'audition, les parties se sont remises aux pièces qu'elles ont respectivement déposées au dossier, lesquelles ont été admises comme faisant partie intégrante de la preuve et valant pour leur témoignage. Chacune des parties a également témoigné sur les éléments qu'elle jugeait les plus pertinents.
9. En octobre 2023, la partie demanderesse, par l'entremise d'une courtière hypothécaire, a obtenu un prêt auprès de la Banque Équitable, qualifiée de prêteur virtuel en vue de refinancer leur propriété. Cette opération visait à refinancer l'hypothèque existante et à consolider sept cartes de crédit ainsi qu'une marge de crédit.
10. La partie demanderesse a mandaté la partie défenderesse, notaire, avec qui elle avait déjà transigé par le passé. Les honoraires convenus étaient de 200,00\$/l'heure pour le notaire et 75,00\$ pour ceux de son adjointe, tel qu'il appert du courriel daté du 24 octobre 2023 (pièce P-1).
11. Les actes professionnels ont été exécutés (pièces D-6, D-7 et D-8). Des factures et feuilles de temps ont été transmises par la partie défenderesse à la partie demanderesse (D-1). Le total des 2 factures est de 5 927,53\$ incluant les taxes et frais (D-8). Ces honoraires et les frais ont été acquittés par la partie demanderesse.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

12. La partie demanderesse prétend que les honoraires professionnels incluaient les taxes et les frais. Elle prétend également que certains actes auraient dû être faits par son l'adjointe du notaire et non par le notaire lui-même. Elle dépose en preuve une soumission du notaire Nancy Roy qui indique « selon les informations transmises pour votre financement » qu'elle aurait fait le travail pour une somme de 1996,66\$ incluant les taxes et frais.
13. Selon la partie défenderesse, ce dossier s'est complexifié en raison des exigences formulées par le prêteur hypothécaire. Le notaire Durocher et Mme Turgeon ont témoigné que le traitement du dossier avec la Banque Équitable, en partenariat avec FCT, a été particulièrement complexe. En raison de procédures rigides et de communications difficiles entre les entités impliquées, plusieurs documents supplémentaires ont dû être préparés et transmis à répétition. Le notaire et son adjointe ont travaillé en dehors des heures normales pendant deux semaines afin de respecter les délais, toute journée de retard entraînant des répercussions importantes sur le processus.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

14. Les faits soutiennent-ils les prétentions de la partie demanderesse quant à la réduction du compte d'honoraires de la partie défenderesse?
15. Le cas échéant, quelles réductions ou quels remboursements pourraient être accordés à la partie demanderesse?
16. La partie défenderesse a-t-elle exécuté les services conformément au mandat confié par la partie demanderesse?
17. Y a-t-il lieu de réduire ou de rembourser une portion des honoraires versés?
18. La partie défenderesse peut-elle prétendre à des dommages pour le temps consacré à la préparation de sa contestation?

V. LE DROIT APPLICABLE

19. Code civil du Québec (C.c.Q.)
Articles 2106 à 2120 : Contrat d'entreprise ou de service
Articles 1607 et suivants : obligations de paiement, réduction ou restitution.
Article 1619 : indemnité additionnelle en cas de demande judiciaire.
20. Article 2803 : fardeau de preuve.
21. Loi sur le notariat et déontologie
Encadre la profession de notaire au Québec.

VI. ANALYSE

22. Selon l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de la preuve incombe à chacune des parties. L'expression « fardeau de la preuve » désigne l'obligation, pour une partie, de démontrer le bien-fondé de ses prétentions, des droits qu'elle invoque et des faits qu'elle allègue, et d'en convaincre le tribunal arbitral.
23. Ainsi, la partie qui allègue un fait doit en établir l'existence. Elle assume la charge de la preuve. Celui qui entend faire valoir un droit doit prouver les faits qui en fondent l'exercice.
24. Par ailleurs, les notaires sont assujettis à un code de déontologie, lequel prévoit notamment ce qui suit :
"FIXATION ET PAIEMENT DES HONORAIRES
Il doit notamment tenir compte des facteurs suivants pour la fixation de ses honoraires:
1° son expérience ou son expertise;
2° le temps consacré à l'exécution du service professionnel;
3° la difficulté et l'importance du service;
4° la prestation de services inhabituels ou exigeant une compétence particulière
ou une célérité exceptionnelle;
5° l'importance de la responsabilité assumée;

6° le résultat obtenu dans une affaire qui présentait des difficultés spéciales ou dont l'issue était incertaine.

49. Le notaire doit exiger des honoraires justes et raisonnables qui sont justifiés par les circonstances et proportionnels aux services rendus et doit s'interdire toute compétition déloyale envers ses confrères à cet égard.

50. Le notaire doit fournir à son client toutes les explications nécessaires à la compréhension de son relevé d'honoraires détaillé."

25. La partie demanderesse reproche au notaire, la partie défenderesse, d'avoir facturé des honoraires qu'ils jugent anormalement élevés.

26. Or, la preuve soumise par la partie demanderesse ne leur permet pas de rencontrer le fardeau de preuve qui lui incombe. Il ne suffit pas de produire une lettre de soumission émanant d'un autre notaire pour conclure que les honoraires facturés auraient dû être moindres(P-5). Chaque dossier présente ses particularités, et les faits propres à la présente affaire doivent être considérés.

27. La partie demanderesse n'a pas réussi à démontrer que certains actes posés par le notaire étaient inutiles à la conclusion de son dossier. Elle n'a pas non plus établi que certains de ces actes auraient dû être accomplis par l'adjointe du notaire plutôt que par le notaire lui-même.

28. La preuve révèle que le dossier s'est complexifié en raison des exigences formulées par le prêteur hypothécaire. Les feuilles de temps ainsi que les comptes d'honoraires professionnels produits sont représentatifs du travail accompli par le notaire. Il est par ailleurs établi que les parties avaient convenu d'un taux horaire pour l'exécution du mandat. Le tribunal arbitral rejette également l'allégation de la partie demanderesse selon laquelle les honoraires convenus incluaient les taxes et les frais inhérents au dossier. Le Tribunal arbitral conclut que la partie défenderesse a exécuté son obligation, que les actes ont été complétés, et que la partie demanderesse est tenue de payer les honoraires professionnels selon le taux horaire convenu. Rien dans la preuve présentée par la partie demanderesse ne convainc le Tribunal arbitral de réduire les honoraires réclamés par la partie défenderesse.

29. En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la défenderesse visant à obtenir une compensation pour le temps consacré à sa défense est également rejetée. Les inconvénients invoqués ne dépassent pas ceux auxquels tout justiciable peut raisonnablement s'attendre dans le cadre normal d'une procédure judiciaire.

VII. DÉCISION

--

30. Le conseil arbitral :

31. REJETTE l'action principale intentée par la partie demanderesse;

32. REJETTE la demande reconventionnelle formulée par la partie défenderesse;

33. CONDAMNE la partie demanderesse au paiement des frais judiciaires encourus par la partie défenderesse pour sa contestation, soit la somme de 182,00 \$.

MAGOG

Lieu

ce 10 novembre 2025

Date

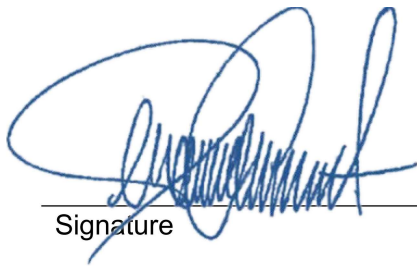
ME PIERRE

Prénom

CLERMONT

Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



Signature