

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Québec

Localité : Québec

N° de dossier judiciaire : 200-32-711345-248

Date : 2025-12-04

Sentence rendue par : JEAN-MARIE CRÊTE, AVOCAT

GENEVIEVE RHEAUME

Partie demanderesse

C. MARC-ANTOINE FORTIN

Partie défenderesse

VALERIE TREMBLAY

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

I

Le droit de la demanderesse à une réduction du prix de vente de l'immeuble qu'elle a acheté des défendeurs à la suite d'accumulation d'eau dans son arrière cour.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

2025-10-21

II. LES FAITS

1. Au cours de l'année 2023, les défendeurs ont mis en vente leur résidence sise au 1172, rue de Beaujolais, à Québec et, à cette fin, ils ont établi et signé, le 4 septembre 2023, le formulaire approuvé par l'OACIQ intitulé 'Déclarations du vendeur sur l'immeuble' portant le numéro DV 56508 et se rattachant au contrat de courtage numéro CCV-52005, lequel formulaire a été produit au dossier sous la cote P-1.
2. Au point D3.6 du formulaire P-1, les défendeurs répondent à la question suivante : 'De l'eau s'accumule-t-elle périodiquement sur le terrain ?' et y répondent en cochant la case 'Non'.
3. Au point D15 du formulaire P-1, les défendeurs apportent les précisions suivantes :
D-5.2 : Suivant notre achat en 2020, l'ancien propriétaire nous faisait mention dans sa déclaration du vendeur d'une fissure sans problématique dans la fondation du sous-sol dans la salle familiale. Nous avons ouvert le mur et procédé à la réparation de cette dernière de l'intérieur de la propriété. Aucun problème avant et depuis. Le tout a simplement été fait à titre de prévention. Nous avons facture et garantie transférable au besoin.
4. Après avoir pris connaissance de la mise en vente de la résidence des défendeurs, la demanderesse a effectué une visite des lieux et tout lui a semblé correct, de sorte que le 10 septembre 2023, la demanderesse a, par l'entremise de son courtier en immeubles, Mathieu Couture de l'agence RE/MAX 1ER Choix inc., présenté aux défendeurs la promesse d'achat produite au dossier sous la cote P-12.
5. La clause de l'article 8.1 de la promesse P-12 stipule que la promesse d'achat est conditionnelle à ce que la demanderesse puisse faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les 7 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.
6. Le lendemain, soit le 11 septembre 2023, les défendeurs ont accepté la promesse d'achat P 12. Un avant-contrat liant les parties est résulté de l'acceptation.
7. Cela dit, la demanderesse a fait inspecter l'immeuble le 18 septembre 2023 par monsieur Vincent Robitaille, inspecteur en bâtiments, au sein de la firme Inspection Premier Inc. et, le lendemain, soit le 19 septembre 2023, monsieur Robitaille a produit le rapport d'inspection produit sous la cote D-2. Le rapport D-2 porte sur le bâtiment et, plus précisément, sur divers éléments qui le composent, soit la structure, la toiture, la plomberie, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la thermopompe, l'isolation et la ventilation. Le rapport D-2 n'aborde pas la condition et l'état du terrain sur lequel le bâtiment est construit. Il appert que l'inspection n'a révélé aucun facteur permettant à la demanderesse d'annuler l'avant-contrat.
8. Il s'ensuit que, le 20 décembre 2023, les défendeurs ont vendu à la demanderesse l'immeuble envisagé aux termes du contrat de vente notarié produit au dossier sous la cote D-1. L'article 3 du contrat D-1 stipule que la vente comporte la garantie légale de qualité sauf à l'égard des problèmes dénoncés par l'inspection. L'article 12 du contrat D-1 stipule que la vente est conclue pour le prix de 302 000,00 \$; les défendeurs y reconnaissent en avoir reçu paiement en donnant quittance finale à la demanderesse.
9. Cela dit, à l'arrivée du printemps 2024, après la fonte des neiges, la demanderesse a constaté l'accumulation d'environ 4 pouces d'eau sur une partie de la partie arrière de son terrain. Cette eau a pris quelques jours pour disparaître. À la suite de cette accumulation, le gazon est disparu et le terrain est devenu boiteux et il l'est resté pendant un certain temps. La demanderesse a senti des odeurs d'humidité émanées de la partie du terrain affectée par l'eau. Le 17 mai 2024, une forte averse de pluie a entraîné une accumulation d'eau d'environ 2 pouces au centre du terrain. Plusieurs averses de pluies sont survenues au cours de l'été 2024 ; elles ont entraîné continuellement des accumulations d'eau sur la partie centrale du terrain arrière. Malgré que ces accumulations prenaient moins de temps pour disparaître, le sol est resté spongieux, le gazon a cessé de pousser et les odeurs d'humidité ont continué à se faire sentir. Le 7 juin 2024, le drain mitoyen auquel est relié la gouttière arrière a entraîné le débordement de plusieurs pouces d'eau sur le terrain près des murs arrière de fondation de la maison.
10. Le 19 juin 2024, la demanderesse a fait signifier la mise en demeure produite dans le présent dossier sous la cote P-5 par voie d'huissier selon ce qu'indique le procès-verbal de signification produit sous la cote P-6. Aux termes de la mise en demeure, la demanderesse enjoint les défendeurs de lui payer la somme de 4 378,00 \$ représentant le coût estimé de l'installation éventuelle d'un puits sec plus le coût de réparation du drain.
11. Avant et après la réception de la mise en demeure P-5, des échanges par voie de courriels ont eu lieu entre la demanderesse et le défendeur Marc-André Fortin (Pièce D-4 et autres documents non cotés communiqués au cours de l'arbitrage). Ces échanges n'ont pas permis aux parties de régler à l'amiable leur différend.
12. Les défendeurs ont, par la voix de leur avocat, répondu à la mise en demeure P-5 le ou vers le 4 juillet 2024 au moyen de la lettre produite au dossier sous la cote D-3. Les défendeurs nient toute responsabilité envers la demanderesse et, au soutien de leur négation, invoque leur bonne foi et l'absence d'omission et de dissimulation de leur part.
13. Le ou vers le 15 octobre 2024, la demanderesse a, en vue de régler le problème d'accumulation d'eau dans sa cour arrière, fait construire un puits sec en vertu d'un contrat conclu avec l'entreprise ADB Excavation inc. La demanderesse a reçu une facture au montant de 4154,03 \$ à la suite des travaux (Pièce P-10). La demanderesse a payé le prix des travaux à une date entre les 15 et 23 octobre 2024 suivant ce que mentionne le courriel de l'entrepreneur invoqué sous la cote P-11.
14. Après le dépôt de la demande introduction d'instance de la demanderesse auprès du tribunal, les parties ont été convoquées pour une séance de médiation présidée par un avocat ou une avocate du cabinet Langlois. La demanderesse a fait défaut de participer à la séance de médiation (courriel non coté de dame Émilie Rodrigue, adjointe chez Langlois).

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

le paiement de dommages-intérêts en compensation du préjudice subi et, au soutien de sa demande, elle affirme que

- les accumulations d'eau au sol de la partie arrière du terrain adjacent à la résidence sont dues à la présence de glaise à la surface et dans le sol.
- La présence d'eau au sol l'empêche de jouir pleinement de son terrain surtout en été après les averses de pluie, les accumulations d'eau pouvant prendre plusieurs jours avant de disparaître ; la demanderesse ne tient pas profiter de son terrain en marchant dans l'eau, et elle aurait aimé savoir la présence d'eau au sol avant d'acheter, sa décision d'acheter ou de le faire aux conditions convenues aurait été différente.

La partie défenderesse demande :

le rejet de la demande de la demanderesse et, au soutien de leur contestation, déclarent :

- avoir appris que le sol de leur terrain était glaiseux au moment de faire asphalter le stationnement attenant à leur résidence au cours de l'été 2023,
- que la présence d'eau au sol de leur arrière-cour n'a jamais été un problème pour eux en raison du fait qu'elle finissait toujours par se résorber, et
- que le 11 juillet 2024, lors d'une expertise, le terrain était sec en dépit d'une averse de pluie survenue la veille.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

1. Le consentement de la demanderesse à la vente de l'immeuble a-t-il été vicié par une erreur sur les qualités du sol de la cour arrière de celui-ci ?
2. La présence de glaise à la surface et dans le sol constitue-t-elle un vice caché rendant le terrain adjacent à la résidence impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuant tellement son utilité que la demanderesse ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, si elle l'avait connu ?
3. Quel est, le cas échéant, le montant de la réduction du prix de vente à laquelle la demanderesse a droit en compensation du préjudice subi ?

V. LE DROIT APPLICABLE

L'arbitre soussigné appliquera les dispositions du Code civil du Québec aux fins de sa sentence. Les dispositions considérées sont mentionnées dans la partie VI. ANALYSE.

VI. ANALYSE

Première question

1. Pour répondre à la première question, le soussigné est amené à considérer les dispositions des articles 1375, 1385, 1399, 1400 et 1401 du Code civil du Québec, lesquels énoncent respectivement ce qui suit :

1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

1385. Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle.

Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet.

1399. Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

2. Cela dit, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins qu'il n'en soit autrement prévu par la loi (article 1385). Les consentements échangés entre les personnes doivent être éclairés et peuvent être viciés par l'erreur (article 1399). L'erreur vicie le consentement d'une partie lorsqu'elle porte notamment sur l'objet de la prestation ou sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement (article 1400) et, lorsqu'elle est provoquée par le dol de l'autre partie, lorsque la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes (article 1401 alinéa 1). Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

3. Cela dit, le soussigné considère que, pour les raisons qui suivent, le consentement de la demanderesse au contrat de vente D-1 a été vicié par le dol des défendeurs.

4. Les défendeurs ont déclaré, au point D3.6 de la déclaration du vendeur P-1, que de l'eau ne s'accumule pas périodiquement sur le terrain, ce qui se révèle être totalement faux. Le soussigné fonde sa conclusion de la fausseté de la déclaration faite au point D3.6 principalement sur les témoignages faits par déclaration pour valoir témoignage de monsieur Gérard Sénécal et de dame Mariette Poirier. Aussi, la demanderesse a témoigné qu'au cours d'une rencontre avec monsieur Marc Burnett, celui de qui les défendeurs détenaient leur titre sur l'immeuble (contrat de vente D-1), ce dernier lui avait déclaré qu'il y avait des flaques d'eau sur le terrain au printemps. Le soussigné ne retient pas cette partie du témoignage de la demanderesse, car les déclarations faites par monsieur Burnett constituent du oui-dire.

5. Monsieur Gérard Sénécal, voisin de la demanderesse, témoigne du fait que, presque à chaque année, lors de la fonte des neiges au printemps et lors de fortes averses de pluie, il y avait une accumulation d'eau sur le terrain situé derrière le sien qui se trouve être celui de la demanderesse.

6. Dame Mariette Poirier, voisine de la demanderesse, témoigne avoir observé qu'au printemps et à l'occasion de fortes pluies que le drainage en surface du sol se fait très mal, que l'eau s'accumule et tarde à se résorber.

7. Par ailleurs, le témoignage de la demanderesse et ceux faits par déclaration pour valoir témoignage de monsieur Allen Dugas et monsieur Claude Rhéaume confirme la récurrence de l'accumulation d'eau dans la cour arrière de la demanderesse.

8. La demanderesse a témoigné de l'accumulation d'eau sur sa cour arrière en 2024 lors de la fonte des neiges au printemps et à la suite de fortes averses de pluie, tel que plus amplement décrit dans l'exposé des faits. Ce problème semble avoir été totalement réglé par la construction d'un puits sec, puisqu'aucune accumulation d'eau ne soit survenue en 2025.

9. Monsieur Allen Dugas, également voisin de la demanderesse, témoigne du fait qu'au printemps 2024, il y avait de l'eau sur le terrain situé derrière le sien, soit celui de la demanderesse, et que celle-ci s'était résorbée avec le temps.

10. Monsieur Claude Rhéaume, père de la demanderesse, témoigne d'une manière élaborée et précise de l'accumulation d'eau dans la cour arrière de sa fille au cours du printemps 2024 et dans les semaines qui ont suivi. Monsieur Rhéaume déclare ceci :

Lors de la période de dégel, de fonte des neiges et de pluies fréquentes au printemps 2024, la cour arrière, côté gauche lorsqu'on se situe face à la porte de sortie arrière, a été inondée d'environ 8 à 10 cm d'eau. Il était impossible de circuler à cet endroit sans être chaussé de bottes de caoutchouc à mi-jambe. Cette portion inondée couvrait environ les 2/3 de la cour sur la largeur et environ 4/5e sur la longueur jusqu'à la clôture arrière. La partie restante située à droite était, bien que spongieuse, accessible avec des chaussures de randonnée ou des espadrilles à semelles épaisses

En utilisant la bande de droit de passage située à l'arrière des maisons voisines situées à la droite du 1172, je me suis rendu muni d'espadrilles de randonnée sans difficulté au 1172. Bien que spongieux, l'accès était sans problème. Arrivé au 1172, j'ai pu faire quelques pas sur une distance d'environ 3 mètres, sur un sol spongieux. Cependant, pas question d'aller plus loin. J'ai été arrêté par l'accumulation d'eau mentionnée au paragraphe précédent. J'étais face à un bassin d'eau, bassin qui se continuait sur le terrain voisin adjacent arrière. (...).

L'eau s'est résorbée lentement et après plusieurs jours, bien que boueux, le terrain est devenu accessible. Finalement le terrain est devenu accessible sur fond de terre alors que les voisins étaient sur le gazon. Pendant la période boueuse, une odeur particulière se dégageait du sol.

Dans les semaines suivant l'assèchement du terrain, il y a eu quelques épisodes de pluies abondantes. À chacune de ces pluies, il y a eu accumulation d'eau au même endroit. Quoique moins importantes (2 à 3 cm), ces accumulations, suivies de phases boueuses, rendaient la cour inutilisable pour plusieurs jours.

(...).

11. En raison de ces témoignages, le soussigné conclut que le consentement de la demanderesse au contrat de vente D-1 a été vicié par le dol des défendeurs.

12. Cela dit, le soussigné considère que la demanderesse aurait contracté à des conditions différentes, si son consentement au contrat de vente D-1 avait été éclairé et exempt de l'erreur provoquée par la fausse déclaration des défendeurs. À cet égard, l'erreur de la demanderesse portait sur l'objet de la prestation envisagée par le contrat de vente D-1 et la demanderesse était en droit de s'attendre à ce que sa cour arrière puisse servir à certains ouvrages de bois ou de fer plutôt que comme bassin d'eau ou de piscine, à moins d'y faire intentionnellement les aménagements appropriés. Dans ce contexte, la demanderesse témoigne que, si elle avait su que de l'eau s'accumulait sur son terrain, sa décision d'acheter aurait été différente.

Deuxième question

13. Le soussigné entend répondre à la deuxième question même si la réponse devient théorique en raison de sa conclusion relative à la première question.

14. Pour répondre à la deuxième question, le soussigné doit considérer les dispositions de l'article 1726 du Code civil du Québec, lequel énonce ce qui suit :

Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

15. Le soussigné considère que la présence de glaise à la surface et dans le sol de la cour arrière de l'immeuble de la demanderesse constitue un vice qui diminue l'utilité du terrain, en ce qu'elle ne peut y marcher en gardant les pieds secs ou qu'elle ne peut y installer des meubles de bois ou de fer, sans que ceux-ci ne s'en trouvent détériorés.

16. Toutefois, le soussigné considère que la présence de glaise ne constitue pas un vice caché, mais plutôt un vice apparent. Avant ou moment de présenter sa promesse d'achat aux défendeurs, la demanderesse était en mesure de constater la présence de glaise au sol et dans celui-ci en raison d'indices qu'elle n'a pas vus ou dont elle n'a pas compris ce que leur présence indiquait. Au moment de la visite de la demanderesse, des grandes portions du sol de la cour arrière étaient dénuées de toute herbe, de toute pelouse. Ce dénuement était pleinement visible et aurait dû amener la demanderesse à s'interroger sur ses causes.

17. Ainsi, considérant que la présence de glaise au et dans le sol de la cour arrière de son immeuble ne constitue pas un vice caché, la demanderesse ne peut prétendre avoir droit à l'exécution par les défendeurs de la garantie de qualité prévue à l'article 1726 CCQ et, plus particulièrement, à une réduction du prix de vente conformément à l'article 1604 CCQ.

Troisième question

18. Conformément à sa conclusion relative à la première question, le soussigné considère que la demanderesse a droit à la réparation du préjudice subi au moyen de dommages-intérêts.

19. En effet, celui dont le consentement est vicié a le droit de demander, lorsque le contrat est maintenu, une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. L'article 1409 du Code civil du Québec énonce ce qui suit à cet effet :

Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

20. Il s'agit maintenant de déterminer le montant de la réduction du prix de vente à laquelle a droit la demanderesse.

21. La demanderesse réclame le remboursement du prix qu'elle a payé pour la construction d'un puits sec, soit la somme de 4 154,03 \$ (Facture P-10 et courriel de l'entrepreneur P-11). Le soussigné fait droit à cette réclamation pour les raisons qui suivent.

22. Le soussigné considère que la demanderesse a, avant de contracter avec l'entrepreneur ADB Excavation inc., cherché à obtenir au meilleur coût l'exécution des travaux nécessaires à solutionner convenablement le problème auquel elle faisait face.

23. À cet égard, la demanderesse témoigne qu'elle a requis et obtenu 7 soumissions avant d'accepter la dernière reçue (Pièce P-4 en liasse), celle de l'entrepreneur ADB Excavation inc.

24. Monsieur Claude Rhéaume, père de la demanderesse, par sa déclaration pour valoir témoignage, témoigne également des démarches entreprises par sa fille avant de confier la réalisation des travaux requis à l'entrepreneur ADB Excavation inc. Monsieur Rhéaume affirme ce qui suit dans sa déclaration :

Nous avons donc rencontré plusieurs contracteurs pour avoir une idée des travaux et des coûts, de comparer et de prendre la solution la plus avisée possible. J'ai personnellement rencontré trois de ces contracteurs

Le premier était un contracteur en terrassement. Il suggérait d'élever et d'égaler le terrain en élevant et donnant une pente au terrain, l'eau s'écoulait chez les voisins. Or, cette solution de déplacer le problème chez les voisins n'est ni acceptable ni légale. On ne peut pas dire que ça faisait sérieux et professionnel. Il ne tenait absolument pas compte de la nature imperméable du sol.

Le deuxième et le troisième ont proposé des solutions plus sérieuses et semblables, étant donné la nature du sol (terre, argile, glaise, glaise bleue), il fallait d'abord régler le problème d'absorption de l'eau et ensuite procéder au nivellement. L'argile et la glaise étant très peu perméables, il fallait faire un puits sec; creuser un grand trou pour enlever ce mélange, remplir le trou de pierre concassée qui laissera passer l'eau, terminer le nivellement par une terre végétale et finalement recouvrir de gazon. C'est l'un de ces deux contracteurs que nous avons retenus. Il était plus accessible, plus disponible, avait l'équipement nécessaire pour se rendre sur le terrain étant donné l'étroitesse de la servitude de passage, moins dispendieux et nous a donné les meilleures explications.

25. Par ailleurs, pour les raisons ci-après exposées, le soussigné n'accordera pas à la demanderesse l'intérêt et l'indemnité additionnelle auxquels elle aurait eu droit si elle avait participé à la séance de médiation obligatoire à laquelle elle avait été convoquée.

26. Concernant le droit d'un créancier à l'intérêt sur les dommages-intérêts qui lui sont par ailleurs accordés, l'article 1618 CCQ énonce ceci :

Les dommages-intérêts autres que ceux résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent portent intérêt au taux convenu entre les parties ou, à défaut, au taux légal, depuis la demeure ou depuis toute autre date postérieure que le tribunal estime appropriée, eu égard à la nature du préjudice et aux circonstances.

27. Concernant le droit d'un créancier à une indemnité additionnelle en sus de l'intérêt, l'article 1619 CCQ énonce ce qui suit : Il peut être ajouté aux dommages-intérêts accordés à quelque titre que ce soit, une indemnité fixée en appliquant à leur montant, à compter de l'une ou l'autre des dates servant à calculer les intérêts qu'ils portent, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé pour les créances de l'État en application de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) sur le taux d'intérêt convenu entre les parties ou, à défaut, sur le taux légal.

28. Toutefois, le soussigné est autorisé à sanctionner le défaut de participation de la demanderesse à la séance de médiation obligatoire en vertu et de la manière prévue à l'article 30 du Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives à des petites créances, chapitre C-25.01, r. 0.6.1, qui énonce ce qui suit :

Le tribunal ou l'arbitre peut, sur demande d'une partie, sanctionner le défaut d'une partie de participer à la médiation obligatoire constaté par le médiateur. Il peut notamment la condamner à payer des dommages-intérêts aux autres parties, notamment pour compenser toute perte subie et toute dépense engagée en raison de leur participation à la séance de médiation obligatoire. Il peut aussi, si la partie en défaut est le créancier, réduire ou annuler les intérêts qui lui sont dus. Toutefois, seul le tribunal peut ordonner à une partie de payer les frais de justice

29. Les défendeurs n'ont pas fait la preuve d'avoir subi une perte ou d'avoir engagé une dépense en raison de leur participation à la séance de médiation obligatoire. C'est pourquoi, la sanction que le soussigné entend imposer à la demanderesse se limitera à l'annulation de l'intérêt et de l'indemnité additionnelle auxquels elle aurait eu autrement droit.

30. Quant au remboursement des frais de 103,39 \$ engagés par la demanderesse pour la signification par huissier de la mise en demeure P-6, le soussigné rejette la demande à cet égard. Les seuls frais auxquels a droit la partie gagnante sont les frais exigés pour le dépôt de la demande introductive d'instance dans le cas du demandeur et les frais exigés pour le dépôt de la réponse dans le cas du défendeur.

VII. DÉCISION

Pour les motifs exposés à la section VI. ANALYSE, le soussigné, en sa qualité d'arbitre dûment désigné :

- Condamne les défendeurs solidairement à payer à la demanderesse la somme de 4 154,03 \$.
- Le tout avec les frais de justice.

Québec, QC _____, ce 4 December 2025
Lieu Date

Jean-Marie Crête

Prénom et nom de l'arbitre

accrédité(e) par le Barreau du Québec



Numéro de membre 180131-7

Signature