

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : 200-32-711765-254

Date : 5 novembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Étienne Massé, notaire

Les Estivants du Chemin Neuf Inc.

c.

**Marcel VÉZINA et Johanne
RHÉAUME**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

Et défendeur reconventionnel

Et demandeur reconventionnel

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

1- Le ou vers le 1 janvier 2019, suite à une entente écrite (selon l'acte de procédure), la partie demanderesse s'engageait à rendre les services suivants : LES ESTIVANTS DU CHEMIN NEUF - Travaux de réfection, entretien et déneigement de la rue des Estivants. MICHEL LÉGARÉ - Dommages moraux et punitifs. L'entente prévoyait le versement d'une somme de 3 534,30 \$. La partie défenderesse devait payer la somme due le ou vers le 1 janvier 2025.

2- La partie demanderesse n'a reçu aucun paiement partiel. Bien que le paiement soit dûment requis par mise en demeure, la partie défenderesse refuse ou néglige de payer.

3-La partie défenderesse allègue que les sommes sont soit prescrites, soit non dues. En revanche, la partie défenderesse exige des sommes en demande reconventionnelle.

2. Historique de la procédure

La séance arbitrale s'est tenue le 5 novembre 2025.

II. LES FAITS

1- Le ou vers le 1 janvier 2019, selon l'acte de procédure, une entente écrite a eu lieu entre les parties. La partie demanderesse s'engageait à rendre divers services contre un paiement. La partie défenderesse est propriétaire d'un immeuble situé le long de la rue des Estivants, un chemin privé situé dans l'arrondissement du Lac-Saint-Charles (P-1). La partie demanderesse est la société de gestion qui s'occupe des travaux et de l'entretien dudit chemin privé (P-9) (D-2). La partie demanderesse allègue une doctrine pour l'entretien des chemins privés (P-6).

2- Selon la partie demanderesse, les services ont été rendus entre le 1 janvier 2019 et le 13 janvier 2025, à Québec (Québec).

3- Selon la partie demanderesse, l'entente prévoyait le versement d'une somme de 3 534,30 \$. La partie défenderesse devait payer la somme due le ou vers le 1 janvier 2025.

4- La partie demanderesse n'a reçu aucun paiement partiel. La partie défenderesse doit encore à la partie demanderesse la somme de 3 534,30 \$.

5- Les frais demandés se déclinent comme suit:

- Cotisation 2019 : 100,00 \$ (P-2)
- Cotisation 2021 : 100,00 \$ (P-2)
- Travaux effectués en 2022 : 421,15 \$ (P-2)
- Cotisation 2024 : 400,00 \$ (P-2)
- Courrier recommandé : 13,15 \$
- Dommages moraux Michel Légaré: 2000 \$
- Dommages punitifs : 500 \$.

6- Une mise en demeure (P-4) est envoyée le 21 janvier 2025

7- La requête introductive d'instance a été déposée au Palais de justice de Québec le 25 février 2025.

8- La défense a été déposée au Palais de justice de Québec le 21 mars 2025. La partie défenderesse conteste l'ensemble de la réclamation de la partie demanderesse. La partie défenderesse allègue notamment que les cotisations de 2019 et 2021 sont prescrites. Elle allègue également que les travaux effectués en 2022 ont été payés par elle-même. Ensuite, elle allègue que la cotisation 2024 n'est pas due car il n'y aurait pas eu d'entente entre les parties. Elle refuse les frais pour le courrier recommandé jugeant la présente demande non-fondée en faits et en droits. Les dommages moraux et punitifs sont, selon la partie défenderesse, non-fondés en faits et en droit.

9- La partie défenderesse juge la demande abusive. La partie défenderesse a inclus une demande reconventionnelle de 5000\$ contre la partie demanderesse. Ladite demande reconventionnelle se décline comme suit:

- 4000,00\$ pour les dommages compensatoires pour pertes de temps, troubles, inconvénients, perte de jouissance de la vie, angoisse et anxiété;
- 1000,00\$ pour atteinte intentionnelle à leurs droits à la sûreté et l'intégrité psychologique et leur droit à la dignité, en vertu des articles 1, 4 et 49 de la Charte des

droits et liberté de la personne.

10- Le mandat d'arbitrage a été confié à l'arbitre le 3 octobre 2025.

11- La rencontre préparatoire a eu lieu le 10 octobre 2025 par moyen technologique. Les parties ont consenti à l'arbitrage au cours de ladite rencontre.

12- Le 11 octobre 2025, par courriel (P-10), la partie demanderesse amende sa demande et réclame un montant supplémentaire de 1195\$, représentant la cotisation annuelle pour l'année 2025. La somme réclamée par la partie demanderesse est donc de 4 729,30\$.

Pièces:

Partie demanderesse (et défendeur reconventionnel):

P-1: Acte de servitude;

P-2: Cotisations 2019-2025;

P-3: Communications par courriels;

P-4: Mise en demeure;

P-5: Facture des travaux de 2022;

P-6: Doctrine (Association des Riverains du Lac Dion);

P-7: Rapports de police;

P-8: Preuve de réception de courrier recommandé;

P-9: Registraire des entreprises;

P-10: Courriel cotisation 2025 et amendement.

Partie défenderesse (et demandeur reconventionnel):

D-1: Facture des travaux 2022;

D-2: Règlement généraux de "Les Estivants du Chemin Neuf".

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse (et défendeur reconventionnel) demande:

a) Condamner solidairement la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 4 729,30 \$, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec;

b) Condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse les frais de justice;

c) Le rejet de la demande reconventionnelle;

La partie défenderesse (et demandeur reconventionnel) demande:

a) Le rejet entier de la requête de la partie demanderesse;

b) Accueillir la demande reconventionnelle

c) Condamner la partie demanderesse (défendeur reconventionnel) à payer à la partie défenderesse la somme de 5000,00\$ en dommages moraux et punitifs, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec;

d) Condamner la partie demanderesse (et défendeur reconventionnel) à parler à la partie

défenderesse (et demandeur reconventionnel) les frais de justice.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

1- Est-ce que les sommes réclamées par la partie demanderesse sont fondées en faits et en droit ou, selon le cas, prescrites ou non?

2- Est-ce que la demande reconventionnelle de la partie défenderesse est fondée en faits et en droit?

V. LE DROIT APPLICABLE

Législation:

Code civil du Québec: articles 976, 2803, 2804, 2806, 2807, 2834, 2898, 2925

Code de procédure civile: article 168

Charte des droits et libertés de la personne: articles 1, 4, 49, 74

Jurisprudence:

Leblanc c. Beauregard, 2023 QCCQ 9949

Bilodeau c. Larouche, 2023 QCCQ 465

VI. ANALYSE

1- Pour en venir au bien fondé ou non de la réclamation de la partie demanderesse, nous devons analyser chacun des items soumis par celle-ci.

2- La partie demanderesse réclame les cotisations pour les années 2019 et 2021, au montant de 100\$ chacune. La partie demanderesse produit un tableau des cotisations (P-2) qui démontre l'absence de cotisation pour ces années. Toutefois, selon l'information fournie, rien n'indique que la partie défenderesse a reconnu devoir ces sommes après que celles-ci aient été exigibles ou prescrites (au sens de 2898 C.c.Q.). De plus, la partie défenderesse a fait des cotisations lors d'années subséquentes, il aurait été loisible à la partie demanderesse de les imputer sur les années en retard, et conserver un droit sur les années subséquentes (au sens de 2834 C.c.Q.). Ce n'est pas ce qu'elle a choisi de faire. La partie demanderesse, dans sa demande introductive d'instance, allègue une entente écrite avec la partie défenderesse pour le paiement de ces sommes, mais ce document n'a pas été produit. La partie demanderesse, quant à elle, soutient que les cotisations sont imprescriptibles. L'arbitre est en désaccord avec cette affirmation. La partie demanderesse n'a pas n'ont plus fourni d'explication pour soutenir sa prétention. Ainsi, l'arbitre n'a d'autre choix que de donner raison à la partie défenderesse et à conclure à la prescription desdites sommes, au sens de l'article 2925 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

3- La partie demanderesse réclame également un montant de 421,15\$ pour des travaux contractés par elle avec l'entreprise Gilmo, laquelle est due par l'ensemble des sociétaires en parts égales. La facture totale est de 27 895,23\$ (P-5), à raison de 2145,78\$ pour chaque propriétaire (P-2). Sur ce point, comme pour l'ensemble de l'administration de la partie demanderesse, l'arbitre n'a pas à commenter les choix et les décisions prises, ni la philosophie de gestion de l'association (partie demanderesse). L'arbitre est d'avis que lesdits travaux ont été faite en conformité avec le règlement général de la partie demanderesse (D-2), plus précisément avec l'article 2, alinéa 2 dudit règlement: "L'association vise également tous les travaux que l'assemblée générale pourra juger utiles de réaliser". À défaut de preuve inverse, tout indique que les travaux effectués par l'entrepreneur sont légaux.

4- Toutefois, l'arbitre a de la difficulté à comprendre comment l'entrepreneur aurait pu soumettre une facture séparée pour la quote-part des travaux de la partie défenderesse (D-1), a fortiori sans indiquer qu'elle amende la facture produite en P-5. En plus, la factue en D-1 n'équivaut pas à la juste quote-part que tous les autres ont payée. Pendant l'audience, il appert que l'entrepreneur a eu une entente particulière négociée avec la partie défenderesse, ce qui n'a pas été contredit par la partie demanderesse. Cette dernière semblait au courant. La partie défenderesse explique cette entente particulière du fait qu'elle soupçonnait l'entrepreneur de charger plus d'heures que nécessaire, voire frauder. L'arbitre a tenté de savoir s'il existait une facture amendée. Il s'avère que non. L'arbitre a tenté d'obtenir des explications pour comprendre pourquoi le montant restait dû, étant donné que la partie demanderesse a implicitement ratifié le fait que la partie défenderesse ait eu une entente particulière. La réponse est que la partie demanderesse souhaitait que le rabais ait été partagé avec les autres membres de l'association. L'arbitre a de la difficulté avec cette explication. Il s'explique mal que l'entente particulière de la partie défenderesse, sans se prononcer si ladit entente est légitime ou non, puisse bénéficier à tous, dans les circonstances. De plus, la partie demanderesse n'a pas nié qu'il a reçu un chèque de la partie défenderesse pour ce montant (D-1). La partie demanderesse a refusé le chèque en disant que d'autres sommes étaient dues. L'arbitre opine qu'il aurait pu accepter le chèque à titre d'acompte sur les sommes dues. D'ailleurs, tout ce qui entoure les sommes dues autour des travaux, l'entente particulière, l'absence de facture amendée par l'entrepreneur, etc., rend la situation nébuleuse. Les explications de part et d'autres n'étaient pas claires. Sur ce point, l'arbitre doit se rabattre au fait qu'il n'est pas convaincu que le fardeau de la preuve exigé par l'article 2803 C.c.Q. ait été rempli convenablement par la partie demanderesse. En conséquence, l'arbitre considère que la différence impayée de 421,15\$ n'est pas due par la partie défenderesse.

5- Le montant de 13,15\$ pour le courrier recommandé (preuve de livraison en P-8) ne semble pas exagéré dans les circonstances. Bien que le montant ne soit pas écrit sur la pièce, P-8 (seulement sur P-4, laquelle émane directement de la partie demanderesse), l'arbitre considère que la présomption de connaissance d'office des articles 2806 et 2807 C.c.Q. s'applique en l'espèce. En effet, les tarifs postaux sont fixés par règlement par le gouvernement fédéral, et il y a présomption de connaissance du droit en vigueur au Québec, en l'espèce, la réglementation postale. Bien que la partie défenderesse juge que ce montant n'est pas admissible parce que la requête n'est pas fondée. L'arbitre est en désaccord sur ce dernier point. Comme une partie de la requête est accueillie, l'arbitre donne droit au montant de 13,15\$ pour le courrier recommandé.

6- La partie demanderesse réclame la cotisation de 400\$ pour l'année 2024. Il est admis par tous que ladite cotisation n'a pas été payée. Celle-ci n'est pas prescrite et est

exigible. L'arbitre considère que la partie demanderesse a droit à cette somme. La partie défenderesse énonce qu'aucune entente n'a eu lieu concernant cette somme. L'arbitre rappelle que la partie défenderesse est liée par les décisions de la compagnie de gestion du chemin privé et qu'elle ne peut pas décider de payer ou non, selon l'année ou selon ce qu'elle juge approprié. La pièce P-1, laquelle est publiée au registre foncier, énonce que les propriétaires qui longent le chemin, pour le futur, devront participer aux frais et à l'entretien. Bien que la partie défenderesse ait décidé de s'exclure de l'association, cela ne la dégage pas de son obligation de payer les cotisations votées légitimement. Durant l'audience, la comparaison a été faite avec la formule Rand (à savoir: un salarié pourrait ne pas être membre du syndicat présent dans l'entreprise, mais être quand même tenu de payer les cotisations syndicales). Ainsi, la pièce P-1, qui est publique, énonce l'obligation en question et en devenant propriétaire d'un immeuble visé par ladite pièce P-1, la partie défenderesse se trouve à accepter d'être soumise à ladite obligation, de la même façon qu'il le serait s'il achetait un immeuble grevée d'une servitude ou d'un bail à rente foncière. Si la partie défenderesse ne désire pas s'impliquer de près ou de loin avec l'association qui gère le chemin privé, c'est son choix, mais elle doit vivre avec les conséquences de son choix, notamment le manque d'informations émanant des réunions annuelles. L'arbitre, encore une fois, ne commentera pas les reproches que la partie défenderesse a envers la partie demanderesse (en tant qu'association). En ce qui concerne la présente réclamation, la cotisation de l'année 2024 est une décision conforme au règlement (D-2) et dûment votée par l'association. Elle est, par conséquent, due par la partie défenderesse. Comme il a été dit plus haut, la partie défenderesse ne peut pas décider de ne pas la payer simplement en raison de ses griefs avec la partie demanderesse, ou choisir de la payer ou non, selon l'année. C'est une obligation continue, d'une année à l'autre. La partie demanderesse a déclaré que l'assemblée annuelle, où est décidée le montant des cotisations, se tient généralement vers la fin-juin et que les cotisations sont exigibles dans les 15 jours, ce qui n'a pas été contredit par la partie défenderesse. En conséquence, l'arbitre déclare que la cotisation de 400\$ est due par la partie défenderesse.

7- La partie demanderesse réclame 2000\$ de dommages moraux et 500\$ de dommages punitifs pour le traitement qu'a subi Michel Légaré, secrétaire de l'entreprise demanderesse (P-9). Au soutien de sa demande, la partie demanderesse produit deux rapports de police (P-7), plusieurs courriels (P-3) et la mise en demeure dudit Michel Légaré (P-4). Bien que la partie défenderesse trouve que la prétention ne soit pas fondée, l'arbitre trouve au contraire qu'il y a un fondement. L'article 976 C.c.Q. parle des problèmes de voisinage et la jurisprudence Leblanc c. Beauregard, 2023 QCCQ 9949 est un exemple qui pourrait s'appliquer en l'espèce.

8- Par contre, si Monsieur Légaré a subi un traitement qu'il juge inacceptable, la partie demanderesse, en tant que personne morale, n'a pas démontré qu'elle a l'intérêt requis pour poursuivre la partie défenderesse sur ce point. D'ailleurs, Monsieur Légaré n'était pas là lors de l'audience. Même si les préjudices qu'a subi Monsieur Légaré l'ont été dans ses fonctions au sein de l'association, cela reste des préjudices qui lui sont personnels. De plus, l'une des mises en demeure produite en P-4 énonce que M. Légaré, personnellement, a entrepris des démarches auprès d'un avocat. L'arbitre n'a pas l'information à savoir s'il y a eu jugement. D'une façon ou d'une autre, l'arbitre considère qu'il y a un risque de litispendance au sens de l'article 168 C.p.c. et juge irrecevable cette demande, laissant à Monsieur Légaré la possibilité de continuer avec ses démarches débutées, s'il le juge approprié.

9- Enfin, la partie demanderesse réclame la cotisation annuelle de 2025, qui s'élève à

1195\$. Cette cotisation a également été votée par l'assemblée et est dûment exigible, tel qu'expliqué précédemment. Comme, de l'aveu de la partie défenderesse, celle-ci n'a pas été payée, la partie demanderesse est en droit de l'exiger.

10- En résumé, l'arbitre accorde à la partie demanderesse les sommes suivantes:

- 13,15\$ (courrier recommandé);
- 400,00\$ (cotisation 2024);
- 1195,00\$ (cotisation 2025);

Le tout, pour un total de 1608,15\$.

11- La partie défenderesse a pris soin de transmettre une demande reconventionnelle pour un montant de 5000,00\$. Il soulève notamment divers droits de la Charte des droits et liberté de la personne, notamment le droit à la dignité et fonde sa demande reconventionnelle sur les articles 1, 4 et 49 de la Charte. L'arbitre est d'avis que la Commission des droits de la personne serait une meilleure plénière pour sa requête (article 74 de la Charte), mais rien ne l'empêche de faire une requête par un autre tribunal. En l'espèce, au sens des articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec, la partie défenderesse (et demandeur reconventionnel) n'a pas fait la preuve que ses droits aient pu être bafoués. Lorsque la question a été posée, la réponse fut sommaire et peu développée.

12- La partie défenderesse (et demandeur reconventionnel) allègue également que la présente requête était abusive. L'arbitre est en désaccord sur ce point. D'ailleurs, plusieurs des demandes de la présente requête sont accordés, ce qui démontre que la requête de la partie demanderesse (et défendeur reconventionnel) n'était pas abusive. De plus, l'arbitre rappelle les propos du juge Serge Laurin dans l'arrêt Bilodeau c. Larouche, 2023 QCCQ 465:

"[74] Le fait de faire valoir un droit devant les tribunaux n'est pas un abus de droit. La plupart du temps l'une des parties succombe et ce n'est pas parce que la demande ou la contestation n'est pas retenue qu'il y a un abus. Il faut une intention malicieuse et un comportement excessif. Cette preuve n'a pas été faite."

13- L'arbitre ajoute que, a fortiori, la présente requête de la partie demanderesse (et défendeur reconventionnel) n'était pas abusive et qu'elle est retenue en partie, ce qui consolide sa conviction de ne pas donner droit à la demande reconventionnelle.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE en partie la demande;

RÉDUIT la somme réclamée;

CONDAMNE la partie défenderesse, Marcel VÉZINA et Johanne RHÉAUME, solidairement, à payer à la partie demanderesse la somme de 1608,15\$, ainsi que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 25 février 2025, date de l'institution des présentes procédures.

REJETTE les autres demandes;

REJETTE la demande reconventionnelle de la partie défenderesse;

Le tout avec frais de justice.

Québec, province de Québec ce 6 novembre 2025
Lieu Date

Étienne Massé
Prénom Nom

Arbitre accrédité par la Chambre des notaires du Québec

Étienne Massé
Signature