

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : 200-32-712244-259

Date : 9 mars 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Ginette Fortin

Nathalie Drouet

c.

Jing Jing Wang

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

La demanderesse réclame le paiement de la facture du plombier au montant de 604,09 \$ et d'un montant de 300 \$ pour troubles et inconvénients à la propriétaire d'un Aibnb. La défenderesse nie devoir ce paiement et fait une demande reconventionnelle pour le stress et le dommage moral au montant de 500 \$.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage s'est tenue le 23 février 2026.

II. LES FAITS

[1] La demanderesse a loué sur le site Airbnb un logement pour une semaine du 19 au 25 octobre 2024.

[2] La veille de son départ, les toilettes ont bouchées, les rendant inutilisables. La demanderesse croyait que trop de papier de toilette était la cause du bouchon.

[3] La demanderesse a avisé la défenderesse rapidement. Cette dernière lui a confirmé que les frais étaient à sa charge, elle lui a proposé de la mettre en contact avec un plombier ou d'envoyer son mari pour essayer de déboucher la toilette pour 100 \$.

[4] La demanderesse a avisé la défenderesse qu'elle faisait venir un plombier étant donné l'urgence de la situation. Celle-ci demeure dans le même immeuble. Mais la locatrice n'est pas venue voir les travaux ni avant ni après prétextant à qu'elle n'avait pas le droit d'entrer dans le logement loué.

[5] Le plombier a confirmé par écrit que le drain principal du bâtiment était complètement bouché et qu'il a dû passer le "fisher" très loin dans le drain principal.

[6] La facture de 604,09 \$ a été payée par la demanderesse.

[7] La défenderesse soutient que la toilette était fonctionnelle avant son arrivée et que c'est à la demanderesse d'assumer la facture. L'immeuble date des années 1950 et la locatrice confirme qu'aucune réparation, ni remplacement n'a été fait dans le passé.

[8] Le 19 décembre 2024, la demanderesse envoie une mise en demeure réclamant la somme de 604,09 \$ plus 300 \$.

[9] Le montant de 300 \$ n'est pas détaillé.

[10] La défenderesse invoque qu'elle n'a pas autorisé les travaux et qu'après les travaux un nettoyage des lieux a été nécessaire.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande que la partie défenderesse soit condamnée à payer 904,09 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q.

La défenderesse demande au tribunal de rejeter la demande de la demanderesse et de lui ordonner de supporter l'ensemble des frais judiciaires. et fait une demande reconventionnelle au montant de 500 \$ pour stress et le dommage moral.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[11] Est-ce la partie défenderesse doit rembourser la facture du plombier à la partie demanderesse?

[12] Est-ce qu'il s'agissait d'une réparation urgente?

V. LE DROIT APPLICABLE

[13] 1851. Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.

[14] 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la

durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

[15] 1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

[16] 1868. Le locataire peut, après avoir tenté d'informer le locateur ou après l'avoir informé si celui-ci n'agit pas en temps utile, entreprendre une réparation ou engager une dépense, même sans autorisation du tribunal, pourvu que cette réparation ou cette dépense soit urgente et nécessaire pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. Le locateur peut toutefois intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux. Le locataire a le droit d'être remboursé des dépenses raisonnables qu'il a faites dans ce but; il peut, si nécessaire, retenir sur son loyer le montant de ces dépenses.

[17] 2803. 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.

[18] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[19] 2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.

VI. ANALYSE

[20] La Division des petites créances de la Cour du Québec est compétente pour trancher ce litige étant donné que la location d'un appartement sur Airbnb s'apparente au bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier.

[21] En sa qualité de « locateur », ce dernier doit procurer à ses clients ou « locataires » la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de leur séjour. (1)

[22] La veille de son départ, les toilettes ont bouchées. Les politiques d'Airbnb mentionne que lorsqu'il y a un problème, le locataire doit contacter le propriétaire. Ce qui fut fait.

[23] Cette dernière lui donne le choix de lui référer un plombier ou d'envoyer son mari qui tentera de déboucher les toilettes pour 100 \$.

[24] Le soir même la locataire contacte un plombier qui vient faire les travaux et elle avise la locatrice avant son arrivée, dans les 20 prochaines minutes, soit vers 22 h 45.

[25] L'immeuble abrite à la fois la locataire et la locatrice, cette dernière ne se déplace pas pour voir les travaux, ni le lendemain à la demande de la locataire.

[26] La facture du plombier mentionne « Toilette bouchée, drain principal du bâtiment complètement bouché, passer le fisher très loin dans le drain principal, client est pas en cause du bouchon causé dans le bloc ». (sic).

[27] Lors de la séance d'arbitrage, la locatrice mentionne que l'immeuble date des années 50 et qu'aucune réparation n'a été faite avant le bris mais qu'avant l'arrivée de la locataire et les cinq premiers jours, les toilettes fonctionnaient bien.

[28] Étant donné la facture du plombier, il y a une preuve prépondérante de vétusté à l'endroit du bouchage. La réparation incombait donc au locateur.

[29] De plus, il s'agissait d'une réparation urgente et nécessaire au sens de l'article 1868 C.c.Q.

[30] Le locateur a été avisé en temps utile et il a refusé d'intervenir convaincu de la responsabilité du locataire. La dépense engagée par le locataire est raisonnable. (2)

[31] Considérant l'absence de preuves et de justifications, le montant demandé de 300 \$ par la demanderesse est rejeté.

(1) Arès c. Champoux 2021 QCTAL 18645

(2) Marchand c. Gestion Moritz inc. (Motel Île d'Orléans) 2020 QCCQ 1610

VII. DÉCISION

[32] POUR CES MOTIFS, l'arbitre :

[33] ACCUEILLE la demande en partie;

[34] CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 604,09\$, qui correspond à la facture du plombier, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à partir de la date de réception de la mise en demeure, soit le 26 décembre 2024.

[35] Avec les frais de justice en faveur de la demanderesse, limités aux droits de greffe payés lors du dépôt de la demande.

[36] La défenderesse est donc condamnée à payer à la demanderesse, la somme totale de 781,77 \$ ventilé comme suit:

[37] Montant accordé par l'arbitre: 604,09 \$

[38] Taux légal et indemnité : 59,68 \$

[39] Frais de justice 118,00 \$

[40] Total 781,77 \$

[41] REJETTE la demande reconventionnelle formulée par la partie défenderesse.

Québec _____ ce 9 mars 2026
Lieu _____ Date

Ginette _____ Fortin _____
Prénom _____ Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec


Signature