

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : 200-32-712254-258

Date : 17 mars 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Étienne Massé, notaire

Emphase Environnement Ltée

c.

Jean-Michel Dussault

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

La partie demanderesse a exécuté des travaux menant à un rapport d'expertise en environnement à la demande de la partie défenderesse, pour un immeuble de Sherbrooke. La partie défenderesse refuse de payer la somme exigée par la partie demanderesse. La partie défenderesse réclame également des sommes pour l'inexécution de la prestation de service de la partie demanderesse.

2. Historique de la procédure

La séance arbitrale s'est tenue le 17 mars 2026.

II. LES FAITS

1. Le ou vers le 26 octobre 2023, suite à une entente écrite, la partie demanderesse s'engageait à rendre les services suivants : Une Évaluation environnementale de site Phase 1 concernant le lot 1 395 344 du cadastre rénové du Québec (à Sherbrooke). Le

mandat à été signé par monsieur Jean-Michel Dussault (courtier immobilier de profession) le 25 octobre 2023.

2. L'entente a été conclue à Lévis (internet) (Québec).

3. Le rapport environnemental a été rendu le ou vers le 16 janvier 2024, à Lévis (internet) (Québec).

4. L'entente prévoyait le versement d'une somme de 1 724,63 \$ (taxes incluses).

5. La partie défenderesse devait payer la somme due le ou vers le 16 janvier 2024.

6. À défaut de paiement dans le délai prévu, l'entente prévoyait le paiement d'intérêts de 24% l'an, à compter du 16 janvier 2024. La partie demanderesse n'a reçu aucun paiement partiel.

7. La partie demanderesse a besoin de documentation nécessaire à son analyse, notamment de la part du Ministère de l'Environnement et de la Ville de Sherbrooke. Toutefois, dans ce dernier cas, la partie demanderesse a reçu les documents de la ville de Sherbrooke seulement le 1er février 2024, ce qui a entraîné un retard important. Comme le rapport a été livré le 16 janvier 2024, la partie défenderesse conclut que celui-ci a été complété sans avoir une partie nécessaire de l'information.

8. La partie défenderesse doit encore à la partie demanderesse la somme de 1 724,63 \$.

9. En plus du montant réclamé ci-dessus, la partie demanderesse réclame la somme de 570,00 \$ pour les raisons suivantes : intérêt en date de juillet 2025.

10. Le montant total de la réclamation de la partie demanderesse est de 2 294,63 \$.

11. La partie demanderesse affirme que la partie défenderesse avait demandé s'il recevrait une recommandation favorable pour une phase II. La partie demanderesse aurait répondu par l'affirmative. La partie défenderesse affirme, de son côté, que cette déclaration était mensongère et ce que cela lui a causé un préjudice.

12. La partie défenderesse déclare également que, compte tenu que le rapport ait été fait sans une partie nécessaire des informations, ledit rapport n'est pas conforme et conclue que la prestation de service de la partie demanderesse n'a jamais été complétée.

13. Enfin, la partie défenderesse adresse une demande reconventionnelle en lien avec le préjudice qu'il a subi, soit une promesse d'achat qui n'a pas pu être honorée.

14. En conclusion, la partie défenderesse et demandeur reconventionnelle réclame la somme de 5500,00\$ ventilé comme suit:

- 2000,00\$ pour les démarches supplémentaires et inconvénients engendrés par la mauvaise exécution du mandat initiale;

- 3500,00\$ à titre de dommages pour perte de temps, désorganisation, stress et trouble de jouissance.

15. La partie demanderesse a fait parvenir une mise en demeure à la partie défenderesse le 3 février 2025. La partie défenderesse ne semble pas y avoir répondu.

16. La requête introductive a été déposée le 2 juillet 2025.

17. La contestation et la demande reconventionnelle ont été déposées le 24 juillet 2025.

18. L'arbitre a été mandaté le 12 février 2026.

19. Le mandat a été confirmé par les parties le 19 février 2026.

Pièces produites

Partie demanderesse (et défendeur reconventionnel):

- P-1: Facture #2362, au montant de 2138,54\$;
- P-2: Mise en demeure de la partie demanderesse;
- P-3: Extrait du rapport d'évaluation commandé;
- P-4: Courriel de la Ville de Sherbrooke daté du 1er février 2024;
- P-5: Mandat entre les parties.

Partie défenderesse (et demandeur reconventionnel):

- D-1: Facture #SI-4149 d'Envirosol, au montant de 2178,78\$;
- D-2: Promesse d'achat d'un tiers pour l'immeuble visé.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Pour la partie demanderesse (et défendeur reconventionnel):

- Condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 2 294,63 \$, avec intérêts débutant le 16 janvier 2024 au taux convenu de 24% l'an, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec;
- Condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse les frais de justice;
- Le rejet de la demande reconventionnelle.

Pour la partie défenderesse (et demandeur reconventionnel):

- Le rejet de la présente requête;
- 2000,00\$ pour les démarches supplémentaires et inconvénients engendrés par la mauvaise exécution du mandat initiale;
- 3500,00\$ à titre de dommages pour perte de temps, désorganisation, stress et trouble de jouissance.
- Les intérêts calculés au taux de 5% l'an à compter du 24 juillet 2025 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- Est-ce que la partie demanderesse est en droit de se faire payer pour les services rendus?
- Est-ce que la demande reconventionnelle est fondée en fait et en droit?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code civil du Québec: 1371 et ss., 1457, 1458, 2803, 2804.

VI. ANALYSE

[1] Tout d'abord, il ne fait aucun doute qu'un contrat a été conclu au sens des articles 1371 et suivants du Code civil du Québec. La partie défenderesse a mandaté la partie demanderesse pour une étude environnementale. Le contrat de service ou mandat est produit sous la pièce P-5.

[2] Selon les déclarations faites par la partie demanderesse, le rapport remis le 16 janvier 2024 correspondait aux normes édictées par le Ministère de l'Environnement. Il n'a pas été contesté que la partie demanderesse a effectué des opérations et des démarches pour en venir à son rapport.

[3] La partie défenderesse soutient que la partie demanderesse n'a pas respecté sa part du contrat. Elle allègue notamment le délai supplémentaire. En effet, la clause 2 du contrat de service produit en P-5 énonce que le délai est "de 5 à 6 semaines". Le contrat, signé par tous, étant en date du 26 octobre 2023, cela nous mènerait au début du mois de décembre 2023.

[4] La partie demanderesse allègue à son tour que le même paragraphe énonce que le délai pourrait être prolongé, notamment si les autorités publiques, notamment une administration municipale (dans notre cas, la Ville de Sherbrooke), tardent à transmettre l'information nécessaire pour compléter le mandat.

[5] En l'espèce, il a été reconnu par tous que la Ville de Sherbrooke a mis plus de temps que prévu pour transmettre les informations nécessaires. En effet, celles-ci ont été communiquées à la partie demanderesse le 1^{er} février 2024, tel que mentionné par la lettre produite en P-4.

[6] Malgré le retard, la partie demanderesse a finalisé son rapport le 16 janvier 2024, tel que produit en P-3. Par rapport aux informations manquantes provenant de la Ville de Sherbrooke, à la page 21 du rapport, la partie demanderesse précise:

"Au moment de la rédaction de ce rapport, aucune information ne nous était parvenue de la Ville de Sherbrooke. Au moment de la réception de la documentation, un addenda sera porté au rapport advenant un changement à la conclusion."

[7] Lors de l'audience, la partie demanderesse a confirmé que, suite à la réception de la documentation de la Ville de Sherbrooke, la conclusion n'a pas changé et aucun addenda n'était nécessaire.

[8] En somme, avec égard pour la position de partie défenderesse, l'arbitre opine que le rapport produit en P-3 convient à la prestation de service. De plus, le mandat (P-5) spécifiait bien que le délai pouvait être plus long que 5 à 6 semaines. En l'espèce, le rapport aura pris 12 semaines à être produit, ce qui inclut la période des Fêtes, qui peut rendre difficile l'accès à des documents de la part des autorités publiques. Le mandat disait aussi que la partie demanderesse ferait les suivis adéquats. Rien n'indique le contraire. Enfin, la partie défenderesse a parlé rapidement d'un mandat similaire, en lien avec la pièce D-1. La partie défenderesse a reconnu que des problèmes de retard ont eu lieu également avec ce mandat, comme quoi il ne peut pas ignorer que ce genre de délai involontaire peut arriver.

[9] La partie défenderesse a allégué que la partie demanderesse aurait fait circuler qu'il pourrait y avoir un avis favorable à une éventuelle phase 2. Les explications de part et d'autre autour de ces allégations ne sont pas très claires et la preuve n'a pas été faite non plus à savoir de quelle façon lesdites allégations ont été préjudiciables. L'arbitre ne commentera donc pas davantage sur ce point.

[10] La partie défenderesse a également avancé que, dès le début du mandat, il a mis à la disposition de la partie demanderesse un lien sécurisé pour lui permettre d'accéder à divers documents nécessaires au mandat, provenant de la Ville de Sherbrooke. La partie demanderesse a d'abord répondu qu'il ne pouvait pas être certain de la provenance desdits documents. L'arbitre n'est pas d'accord. En suivant le lien sécurisé, il aurait sans doute vu immédiatement la légitimité - ou non - de la provenance et la qualité - ou non - desdits documents.

[11] Par la suite, la partie demanderesse allègue qu'il ne peut pas être certain que tous les documents nécessaires y étaient. L'arbitre croit que la partie demanderesse n'avait rien à perdre à aller vérifier si au moins une partie des documents requis y était et travailler à partir de ceux-ci. Il aurait ensuite été loisible de compléter lorsque les documents de la Ville de Sherbrooke manquants auraient été disponibles. D'ailleurs, il n'a pas été contredit que les documents disponibles par le lien sécurisé auraient été utiles à la partie demanderesse, comme le soutient la partie défenderesse. Sur ce point, l'arbitre comprend le sentiment de la partie défenderesse, comme quoi le rapport aurait pu avancer plus rapidement. L'arbitre en tiendra compte, mais il est quand même d'avis, comme le soutenait la partie demanderesse, que rien n'indiquait non plus que tous les documents nécessaires étaient disponibles par le lien sécurisé.

[12] La partie défenderesse a déposé une demande reconventionnelle. Il réclame en outre 2000\$ pour les "démarches supplémentaires et inconvénients engendrés par la mauvaise exécution du mandat". Aucune facture ni aucun autre document n'a été produit pour soutenir le montant de 2000\$. L'arbitre comprend la situation dans laquelle se trouvait la partie défenderesse et demandeur reconventionnel. Toutefois, faute d'information pour soutenir ses prétentions, la partie défenderesse et demandeur reconventionnel ne remplit pas son fardeau de la preuve au sens de l'article 2803 du Code civil du Québec.

[13] La partie défenderesse et demandeur reconventionnel réclame aussi 3500\$ à titre de dommages pour perte de temps, désorganisation, stress et trouble de jouissance. Il a d'ailleurs été allégué que le retard de la production du rapport a fait perdre une vente. Le rapport produit en D-2 est difficilement probant. Il y manque les signatures, beaucoup d'informations, notamment les dates (seule l'année 2025 apparaît, ce qui rend la chronologie de la vente manquée difficile à établir, comme le rapport P-3 a été commandé en octobre 2023). L'arbitre ne peut pas se fier à la pièce D-2 pour établir un montant.

[14] L'arbitre comprend également les désagréments subits, mais rien, dans les représentations de la partie défenderesse et demandeur reconventionnel ne permet de chiffrer le stress et le trouble de jouissance. Là encore, le fardeau de la preuve n'a pas été rempli, ni les conditions de l'article 1457 et/ou 1458 du Code civil du Québec.

[15] Il a été révélé que la partie défenderesse est actionnaire unique et administrateur unique de la société par actions, 9442-2722 Québec Inc., laquelle a été propriétaire de l'immeuble visé par l'étude environnementale. La société a finalement vendu l'immeuble visé par l'étude environnementale en question le ou vers le 14 novembre 2025, pour 265 000\$, réalisant un profit raisonnable. La partie défenderesse a allégué que le terrain aurait dû être vendu bien avant, pour 370 000\$, selon D-2, soit 5000\$ de plus que le montant de la vente de novembre 2025. Tel que mentionné plus haut, il est difficile de se fier à la pièce D-2, mais la partie demanderesse n'a pas contesté la possibilité qu'une vente ait été manquée et que des frais aient pu être déboursés entre la vente manquée et la vente finale. L'arbitre en tiendra compte. L'arbitre est conscient que la partie défenderesse avait d'autres projets pour ledit immeuble, mais cela ne fait pas partie du présent mandat d'arbitrage.

[16] Pour résumer, l'arbitre croit que la partie demanderesse est en droit de recevoir le montant initial de sa facture produite en P-1, soit 1 500\$ plus les taxes applicables, pour un total de 1724,63\$. Par contre, tel que mentionné au paragraphe [11] des présentes, le délai aurait possiblement été plus court si la partie demanderesse aurait au moins pris connaissance des documents de la Ville de Sherbrooke mis à sa disposition par la partie défenderesse. De plus, il n'a pas été contesté que la partie défenderesse a manqué une possibilité de vendre plus tôt. Pour cela, l'arbitre ne donnera pas droit aux intérêts de 2% par mois (24% l'an) demandés par la partie demanderesse.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE en partie la demande;

RÉDUIT la somme réclamée;

CONDAMNE la partie défenderesse, Jean-Michel Dussault, à payer à la partie demanderesse la somme de 1724,63\$, ainsi que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 2 juillet 2025, date de l'institution des présentes procédures, dans les quinze (15) jours suivant la présente sentence arbitrale.

REJETTE les autres demandes;

REJETTE la demande reconventionnelle de la partie défenderesse;

Le tout, sans frais de justice.

Québec

Lieu

ce 17 mars 2026

Date

Étienne

Prénom

Massé

Nom

Arbitre accrédité par la Chambre des notaires du Québec

A handwritten signature in black ink, reading "Étienne Massé". The signature is written in a cursive style with a large initial "É".

Signature