

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : 200-32-713055-266

Date : 6 octobre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Étienne Massé, notaire

Syndicat des copropriétaires Le
Laurimé (représenté par Michel
Delisle)

c.

**Villéco Inc. (représenté par Marc
Ouellet)**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le ou vers le 7 mai 2025, selon la partie demanderesse, l'employé de la partie défenderesse aurait brisé une partie du mur de blocs de béton lors de la levée du conteneur à carton de la partie demanderesse. La facture des dommages s'élève à 2259.54\$. La partie défenderesse refuse de payer.

2. Historique de la procédure

L'arbitrage a eu lieu le 6 octobre 2026.

II. LES FAITS

1- Le ou vers le 7 mai 2025, la partie demanderesse constate des dommages au mur de la copropriété, derrière les conteneurs (P-1 et P-6). Les dommages s'élèvent à 2

259,54\$, taxes incluses, en travaux de maçonnerie (P-5).

2- L'entreprise de gestion envoie une réclamation à la Ville de Québec le 8 mai 2025 (P-1). Le 6 juin 2025, la Ville de Québec répond qu'elle n'est pas responsable des dommages produits par ses sous-traitants (P-2). La ville renvoie la réclamation à la partie défenderesse le 12 juin 2025 (P-3).

3- Suite à une réponse défavorable de la partie défenderesse, la partie demanderesse, par l'intermédiaire de son entreprise de gestion immobilière, écrit à la partie défenderesse le 1er juillet 2025 pour lui dire qu'elle procèdera à la réparation du mur et que la facture lui sera transmise (P-4).

4- Le 15 septembre 2025, la partie demanderesse transmet la facture des travaux et la mise en demeure à la partie défenderesse (P-5).

5- La requête introductive d'instance est déposée le 9 janvier 2026 au Palais de justice de Québec.

6- Le 13 février 2026, la partie défenderesse dépose sa contestation au Palais de justice de Québec.

7- Le Service de médiation et d'arbitrage (SMEDAR) a mandaté l'arbitre le 4 septembre 2026.

8- Le mandat a été confirmé par les parties le 10 septembre 2026.

Pièces produites:

Partie demanderesse:

P-1: Réclamation à la Ville de Québec;

P-2: Réponse de la Ville de Québec;

P-3: Demande de la ville à la partie défenderesse;

P-4: Avis de réparation donné à la partie défenderesse;

P-5: Réclamation, facture de maçonnerie et mise en demeure;

P-6: Photos.

Partie défenderesse:

D-1: Extrait du Registraire des entreprises du Québec;

D-2: Extrait du système Linéa d'affectation.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse réclame:

- a) Condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 2 500,00\$ 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 (191,00\$).

La partie défenderesse demande:

- a) Le rejet de la requête de la partie demanderesse;
- b) Avec les frais de justice.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que la partie défenderesse est responsables des dommages subis par la partie demanderesse?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code civil du Québec: articles 1457, 1463, 2803, 2804

Loi sur les cités et villes: article 604.3

VI. ANALYSE

[1] La question essentielle à se poser, c'est de savoir si la partie défenderesse, par l'intermédiaire d'un de ses employés, a réellement causé les dommages. Le cas échéant, par le principe de l'article 1463 du Code civil du Québec, la partie défenderesse, à titre d'employeur, devra être tenu responsable des dommages causés par ledit employé.

[2] La responsabilité de la Ville de Québec est exclue, par l'application de l'article 604.3 de la Loi sur les cités et villes, qui énonce que les dommages causés par un entrepreneur, dans le cadre de travaux confiés par la municipalité.

[3] En l'espèce, la partie demanderesse a fourni un certain nombre de preuves pour s'acquitter du fardeau prévu à l'article 2803 du Code civil du Québec. La partie défenderesse, quant à elle, a fourni relativement peu de documents. Par exemple, la pièce D-2 énonce qu'un employé est passé sur les lieux le 5 mai 2025 à 16h43, soit deux jours avant les dommages constatés (le matin du 7 mai 2025). Personne ne nie qu'un mur ait été endommagé. La question demeure : qui est responsable?

[4] En somme, lorsque les parties ont des déclarations contradictoires, il faut s'appuyer sur l'article 2804 du Code civil du Québec, lequel énonce qu'il faut appliquer la prépondérance des probabilités. Autrement dit: quelle version est la plus plausible?

[5] Pour la version de la partie demanderesse, la pièce P-3, soit une lettre de la Ville de Québec adressée à la partie défenderesse, la Ville déclare avoir fait enquête et avoir conclu au fait que les dommages ont été causés par les travaux de la partie défenderesse. L'arbitre reconnaît que cet élément est probant, en faveur de la partie demanderesse.

[6] De plus, la pièce P-1 énonce que les dommages ont été constatés le 7 mai 2025, soit deux jours après le passage de l'employé de la partie défenderesse, selon D-2. Dans la procédure, la partie demanderesse a pris soin d'écrire "Le ou vers le 7 mai 2025". En conséquence, à deux jours d'écart, la thèse de l'employé qui passe le 5 mai, qui cause les dommages et qui sont constatés le 7 mai 2025, deux jours plus tard, a du sens. Lors de l'audience, la partie défenderesse questionnait le fait que personne n'ait constaté les dommages avant deux jours. La partie demanderesse rétorquait que relativement peu de gens passaient près du conteneur, et qu'il fallait être assez près des dommages pour les remarquer. De plus, peu de gens avaient un condo détenant une vue sur les lieux, ce qui pourrait aussi expliquer que personne n'ait vu l'événement se produire. Il est aussi possible que des gens, comme des passants, aient vu l'incident se produire mais n'en n'ont parlé à personne. L'arbitre ajoute que la partie demanderesse a déclaré, sans être contredit, qu'à cette heure-là, il n'y aurait qu'un petit restaurant d'ouvert, près des lieux, et que c'est une heure de faible achalandage. L'arbitre est d'avis que la version de la partie demanderesse est plausible et qu'il est tout à fait possible que personne n'ait remarqué les dommages causés le lundi en fin d'après-midi avant le mercredi matin.

[7] L'arbitre est d'accord avec l'interprétation du gestionnaire de la partie demanderesse, dans la pièce P-4, comme quoi personne d'autre n'aurait pu pousser le conteneur de recyclage contre le mur. Les photos en P-6 montre que l'avant du conteneur est intact, ce qui exclut, selon l'arbitre, l'hypothèse d'un véhicule à moteur qui aurait foncé dans le conteneur. De l'avis des parties, ça prendrait un énorme véhicule pour créer un impact assez important pour que le conteneur se heurte contre le mur. L'hypothèse du chasse-neige est à exclure, car au mois de mai, il n'y avait plus de neige à enlever, ce qui se constate facilement sur les photos en P-6. La partie demanderesse a allégué qu'aucun camion ne se promène près des conteneurs. La photo prise à vue d'oiseau tend à confirmer cette hypothèse. Il n'y pas beaucoup d'espace pour se rendre dans les places de stationnements à côté des conteneurs, en raison de bordures, des rocaillies et d'un trottoir. Enfin, la partie défenderesse allègue que personne n'a vu son camion causer les dommages. Toutefois, personne n'a vu aucun autre véhicule causer les dommages à aucun autre moment.

[8] Dans le cas de la partie défenderesse, celle-ci a déclaré, dans sa défense, que ses employés sont formés adéquatement et qu'ils sont prudents. L'arbitre croit la partie défenderesse et ne doute absolument pas de sa bonne foi. Par contre, le fait d'être bien formé et d'être prudent n'est pas une garantie contre les erreurs humaines. De plus, l'arbitre croit la partie défenderesse quand elle dit que ses employés doivent dénoncer volontairement les bris ou autres dommages causés. Cependant, cela n'exclut pas non plus que des employés pourraient décider de ne pas dénoncer un accident, ou un employé qui ait pu causer un dommage sans en avoir eu connaissance.

[9] La partie défenderesse n'a pas su convaincre l'arbitre qu'elle est effectivement étrangère aux dégâts causés au mur de la partie demanderesse. En l'espèce, on n'exige pas une preuve hors de tout doute raisonnable, mais une preuve prépondérante.

Autrement dit, laquelle des deux versions est la plus plausible.

[10] En conséquence, l'arbitre n'a pas d'autre choix que de faire pencher la prépondérance des probabilités en faveur de la partie demanderesse.

[11] L'arbitre a remarqué que la partie demanderesse réclame 2500\$ à la partie défenderesse. Par contre, la facture produite en pièce P-5 affiche un montant de 2 259,54\$, taxes incluses. C'est donc ce montant qui sera accordé à la partie demanderesse, en plus des frais.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE en partie la demande;

RÉDUIT la somme réclamée;

CONDAMNE la partie défenderesse, 2 259,54\$, ainsi que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 9 janvier 2026, date de l'institution des présentes procédures, dans les quinze (15) jours suivant la présente sentence arbitrale, et les frais judiciaires au montant de 191,00\$.

Val-des-Sources, Québec ce 6 octobre 2026
Lieu Date

Étienne Massé
Prénom Nom

Arbitre accrédité par la Chambre des notaires du Québec

Étienne Massé

Signature