

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Kamouraska
Localité : Rivière-du-Loup
N° de dossier judiciaire : 250-32-005840-263

Date : 16 octobre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Stéphanie Baribeau, notaire

VALÉRIE LABRIE MORIN
ISRAËL TREMBLAY

c.

ALEX BEAULIEU

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Les demandeurs, anciens locataires du défendeur, lui réclament 5 000 \$. Ils lui reprochent de les avoir poursuivis devant le Tribunal administratif du logement (TAL) pour des loyers impayés, recours qui a été rejeté. Ils demandent à être indemnisés des frais, pertes et inconvénients causés par cette instance.

[2] Le défendeur conteste. Il soutient avoir exercé de bonne foi un recours légitime pour récupérer des loyers qu'il estimait dus. Il nie toute faute et toute atteinte à la réputation des demandeurs.

[3] Pour les motifs qui suivent, la demande est rejetée : les demandeurs n'ont pas prouvé que le défendeur a commis une faute.

2. Historique de la procédure

[4] La demande est déposée le 11 décembre 2025 au greffe de la Division des petites créances, au palais de justice de La Malbaie. Le 30 décembre 2025, le défendeur produit une contestation et demande le renvoi du dossier dans le district de Kamouraska, où se sont déroulés les faits.

[5] Le mandat de médiation n'a pu être mené à terme. Le mandat d'arbitrage est confirmé le 12 août 2026.

[6] L'audience se tient le 7 octobre 2026 par visioconférence (Teams). Les demandeurs, le défendeur et le témoin Carole Labrie sont entendus.

II. LES FAITS

[7] Les demandeurs louent du défendeur un logement situé à Rivière-du-Loup. Le bail, d'abord conclu du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, est reconduit jusqu'au 30 juin 2024.

[8] En mars 2024, les demandeurs avisent le défendeur qu'ils quitteront le logement : ils déménagent dans Charlevoix. Ils quittent les lieux le 18 avril 2024, en emportant leurs effets mobiliers. Ils ne paient pas les loyers de mai et juin 2024.

[9] Le défendeur remet le logement en location. Il n'est reloué qu'à compter du 1^{er} juillet 2024.

[10] Le 6 novembre 2024, le défendeur dépose au TAL une demande en recouvrement de 2 140 \$, soit les loyers de mai et juin 2024.

[11] Les demandeurs, qui résident désormais dans Charlevoix, se rendent en voiture à Rivière-du-Loup pour l'audience du 28 avril 2025. Ils n'empruntent pas le traversier, puisqu'il n'est pas en fonction. Ils logent chez la mère de la demanderesse, Mme Carole Labrie, absente à ce moment.

[12] Le 28 mai 2025, le TAL rejette la demande du défendeur. Il constate que le bail a été résilié de plein droit au départ des locataires (art. 1975 C.c.Q.), qu'aucun loyer n'était dû à ce moment et que la perte locative réclamée constitue des dommages. Puisque la demande était muette à ce sujet, il ne peut statuer sur l'octroi d'un montant à ce titre.

[13] Le 14 novembre 2025, les demandeurs mettent le défendeur en demeure de leur verser 5 000 \$ (P-1). Le 24 novembre 2025, le défendeur refuse.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Les demandeurs

[14] Les demandeurs soutiennent que le défendeur avait accepté qu'ils ne paient pas les deux derniers mois du bail, puis les a tout de même poursuivis devant le TAL. Ils affirment avoir toujours payé leur loyer régulièrement et ne pas être de mauvais payeurs.

[15] Ils réclament les sommes suivantes :

- frais de déplacement (690 km à 0,645 \$) : 445 \$;
- perte de salaire de M. Tremblay (2 jours) : 470 \$;
- logement et repas : 200 \$;
- troubles et inconvénients, atteinte à la réputation et stress : 3 767 \$;
- frais de la présente demande : 118 \$.

[16] Quant à l'atteinte à la réputation, ils reprochent au défendeur de les avoir qualifiés de personnes malpropres. La demanderesse témoigne aussi du stress important que lui a causé l'instance devant le TAL.

Le défendeur

[17] Le défendeur affirme que M. Tremblay s'est engagé verbalement, au téléphone, à payer les loyers de mai et juin 2024 si aucun nouveau locataire n'était trouvé. Il reconnaît n'avoir aucun écrit à cet effet.

[18] Il explique que l'état du logement au moment des visites a nui à sa relocation, qui n'a été possible qu'au 1^{er} juillet 2024. Il reconnaît que les demandeurs ont toujours payé leur loyer régulièrement et affirme n'avoir parlé du litige à personne de leur entourage.

[19] Il demande le rejet de la demande. Il se demande aussi si les frais attribuables à l'éloignement des demandeurs peuvent lui être réclamés, alors que les faits se sont déroulés à Rivière-du-Loup.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[20] Les questions en litige sont les suivantes :

1. Le défendeur a-t-il commis une faute, dans l'exercice de ses droits de locateur ou dans la conduite de l'instance devant le TAL, qui engage sa responsabilité envers les demandeurs?
2. Les demandeurs ont-ils subi un préjudice indemnisable et, le cas échéant, quel en est le montant?
3. Les demandeurs ont-ils droit au remboursement des frais de la présente demande?

V. LE DROIT APPLICABLE

Le fardeau de la preuve

[21] Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention (art. 2803 C.c.Q.). La preuve doit être faite par prépondérance : un fait est prouvé si son existence est plus probable que son inexistence (art. 2804 C.c.Q.). La bonne foi se présume toujours (art. 2805 C.c.Q.).

La responsabilité civile et l'abus du droit d'ester en justice

[22] Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Lorsqu'elle manque à ce devoir, elle est responsable du préjudice qu'elle cause par sa faute (art. 1457 C.c.Q.).

[23] Toute personne doit exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi (art. 6 C.c.Q.). Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable (art. 7 C.c.Q.). L'article 51 C.p.c. précise que l'abus de procédure peut résulter, notamment, d'une demande manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire, d'un comportement vexatoire ou quérulent, ou encore de la mauvaise foi.

[24] Le recours en dommages-intérêts pour abus de procédure est régi par les principes généraux de la responsabilité civile. Il exige la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité (*Vachon c. Assoc. des syndicats de copropriété du Québec*, 2003 CanLII 40285 (QC CQ)).

[25] Une partie qui n'a pas fait déclarer l'abus devant le TAL peut ensuite rechercher la responsabilité de son adversaire devant le tribunal de droit commun compétent (*Lepage-Morgan c. 9523600 Canada Inc.*, 2021 QCCS 4200).

[26] Perdre un recours ne suffit pas à le rendre abusif. La règle demeure que chaque partie assume les coûts de sa participation à un litige; leur remboursement par l'adversaire est exceptionnel et suppose la preuve de mauvaise foi, d'une conduite abusive ou de circonstances exceptionnelles (Denis LAMY, « Les frais d'avocats », dans *La diminution de loyer*, 2e éd., 2025).

Les dommages indemnifiables

[27] Seul le préjudice qui est une suite immédiate et directe de la faute peut être indemnisé (art. 1607 C.c.Q.). La doctrine en matière locative rappelle que la perte de jours de travail et le temps consacré à un procès ne sont pas, sauf exception, des dommages directs et

immédiats (Denis LAMY, « Les dommages matériels et dommages-intérêts », dans *La diminution de loyer*, 2e éd., 2025).

L'atteinte à la réputation

[28] Toute personne a droit au respect de sa réputation (art. 3 et 35 C.c.Q.; art. 4 de la *Charte des droits et libertés de la personne*). Le recours pour atteinte à la réputation exige, comme tout recours en responsabilité civile, la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité (*Prud'homme c. Prud'homme*, 2002 CSC 85).

[29] La diffamation consiste dans la communication de propos qui font perdre à une personne l'estime ou la considération d'autrui (*Société Radio-Canada c. Radio Sept-Îles inc.*, 1994 CanLII 5883 (QC CA)). En l'absence de communication à des tiers et de preuve que l'opinion d'autrui a été altérée, il n'y a pas d'atteinte à la réputation (*Martin c. Bédard*, 2001 CanLII 20318 (QC CQ); *Bergeron c. Therrien*, 2003 CanLII 14648 (QC CQ)).

VI. ANALYSE

1. Le défendeur a-t-il commis une faute?

[30] Non. La preuve ne démontre pas que le recours du défendeur devant le TAL était abusif.

[31] Le TAL n'a pas déclaré la demande du défendeur abusive ni mal fondée quant au fond. Il l'a rejetée parce que le défendeur réclamait des loyers, alors que la perte locative constituait des dommages, et que sa demande était muette sur ce point. Une erreur dans la qualification d'une demande, commise par une partie non représentée, ne constitue pas en soi un abus.

[32] Rien dans la preuve ne démontre que le défendeur a agi de mauvaise foi, dans l'intention de nuire ou de façon excessive et déraisonnable. Il reconnaît lui-même que les demandeurs ont toujours payé leur loyer régulièrement. Le délai d'environ six mois avant le dépôt de sa demande ne révèle pas, à lui seul, une intention de nuire. La présomption de bonne foi n'a pas été repoussée.

[33] Quant à l'atteinte à la réputation, la demanderesse reconnaît que le litige n'a pas été diffusé sur les réseaux sociaux, que le défendeur n'a pas communiqué avec leur entourage et que personne ne les a traités différemment par la suite. Les propos qu'elle attribue au défendeur sur la propriété du logement lui auraient été adressés, à elle et à son conjoint, sans la présence de tiers. Le témoin Carole Labrie confirme n'avoir jamais été contactée par le défendeur.

[34] Faute de communication à des tiers, il ne peut y avoir atteinte à la réputation (*Martin c. Bédard*, précité). Aucune atteinte n'est prouvée.

[35] Les autres sujets abordés à l'audience (loyer convenu avec l'ancien propriétaire, transition lors de la vente de l'immeuble, visites du logement, état des lieux) ne sont pas pertinents pour déterminer si le recours au TAL était abusif. L'arbitre n'a pas à les trancher.

[36] Les demandeurs n'ont donc pas prouvé que le défendeur a commis une faute. Ce constat suffit pour rejeter la demande.

2. Les demandeurs ont-ils subi un préjudice indemnisable?

[37] En l'absence de faute, l'arbitre n'a pas à évaluer les dommages. Pour l'information des parties, il souligne néanmoins que la preuve des montants réclamés aurait été insuffisante :

- **Logement et repas (200 \$)** : les demandeurs ont été hébergés gratuitement chez la mère de la demanderesse. Aucun reçu n'a été produit.

- **Perte de salaire (470 \$)** : le relevé de paie transmis après l'audience démontre que M. Tremblay s'est absenté de son travail, sans rémunération, pendant 20 heures pour assister à l'audience du TAL. Au taux horaire de 23,00 \$, cette perte s'élève à environ 460 \$. Elle n'est toutefois pas indemnisable : elle ne découle d'aucune faute du défendeur. De plus, la perte de jours de travail pour assister à une audience n'est pas, sauf exception, un dommage direct et immédiat (Lamy, précité).
- **Troubles et inconvénients (3 767 \$)** : la demanderesse explique que ce montant a été fixé de façon à porter la réclamation à 5 000 \$. Il ne repose sur aucune méthode d'évaluation. L'arbitre ne doute pas que l'instance devant le TAL ait été une source de stress pour elle, mais le stress inhérent à tout litige ne donne pas droit à une indemnité en l'absence de faute.

[38] Quant à la question soulevée par le défendeur, les frais qu'entraîne l'éloignement d'une partie ne sont indemnissables que s'ils découlent directement d'une faute de l'autre partie (art. 1607 C.c.Q.). C'est le cas, par exemple, lorsqu'un locataire s'est déplacé inutilement parce que le locateur a omis de l'aviser d'une demande de remise (*Nobert c. Immeubles Roussel et Fils*, 2011 CanLII 105250 (QC TAL)). Une telle faute n'est pas démontrée ici.

3. Les frais de la présente demande

[39] Les 118 \$ réclamés correspondent aux frais de greffe de la présente demande. Ce sont des frais de justice, et non des dommages. La demande étant rejetée, les demandeurs ne peuvent les recouvrer.

[40] Dans les circonstances, chaque partie paiera ses propres frais.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

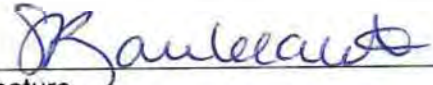
[41] **REJETTE** la demande de Valérie Labrie Morin et d'Israël Tremblay;

[42] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais.

Longueuil _____ ce 16 octobre 2026 _____
Lieu Date

Stéphanie _____ Baribeau _____
Prénom Nom

Arbitre accréditée par la Chambre des notaires du Québec


Signature