

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Beauce
Localité : Saint-Joseph-de-Beauce
N° de dossier judiciaire : 350-32-701105-241

Date : 23 juin 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Nicolas HANDFIELD

Rabia LOUCHINI

c.

Virginie TREMBLAY

Partie demanderesse

Partie défenderesse

Partie défenderesse
reconventionnelle

Partie demanderesse
reconventionnelle

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

SENTENCE ARBITRALE MODIFIÉE

[1] Le litige porte sur le remboursement de dépenses effectuées par chaque partie et la restitution de certains biens présents sur le terrain suivant sa vente.

2. Historique de la procédure

[2] La séance d'arbitrage a eu lieu par visioconférence le 12 juin 2025.

II. LES FAITS

[3] Virginie Tremblay, la défenderesse, dépose en mai 2023 une offre d'achat pour le 747, route Sainte-Thérèse, à Sainte-Hénédine (pièce P-10 et D-1), laquelle est acceptée par Rabia Louchini, la demanderesse.

[4] Aucun bien n'est inclus dans le document écrit de l'offre, mais son article 8.2 stipule

que “le vendeur s’engage à libérer l’immeuble des biens non inclus à la présente vente avant la signature de l’acte de vente. À défaut, l’acheteur pourra disposer de ces biens, à son entière discrétion, sans préavis et sous réserve de ses recours contre le vendeur.”

[5] La défenderesse ainsi que son conjoint et co-demandeur reconventionnel, Michael Lonergan, obtiennent la permission d’apporter leur roulotte, d’installer un conteneur et d’occuper les lieux dès juin 2023.

[6] Le 14 juillet 2023, la pompe à l’eau desservant l’immeuble brise suivant une intervention d’une entreprise appelée par les défendeurs.

[7] Divers biens sont déménagés du terrain entre juin et octobre 2023.

[8] La transaction de vente est repoussée à cause d’une hypothèque légale non radiée sur l’immeuble; l’acte notarié de vente est clos le 8 décembre 2023 (pièce D-12 modifiée).

[9] Certains biens sont inclus en sus de l’immeuble dans l’acte de vente et ce dernier mentionne que l’avant-contrat (l’offre d’achat) signé en mai 2023 lie également les parties.

[10] La demanderesse n’a pu retirer d’autres biens du terrain entre octobre 2023 et mai 2024, car elle a dû s’absenter à l’étranger ou elle était malade.

[11] En mai 2024, suivant une visite non annoncée dans la serre, la demanderesse réclame aux défendeurs des biens qu’elle aurait laissés sur place, lesquels font l’objet de la demande.

[12] Les défendeurs lui répond qu’ils refusent de les rendre.

[13] Le 9 juin 2024, la demanderesse dépose la présente demande, laquelle a été considérée comme admissible le 11 juin. Le 9 juillet 2024, la défendeuse dépose une réponse.

[14] Une demande reconventionnelle est aussi déposée, cette dernière ayant été considérée comme admissible le 11 juillet. Toutefois, elle ajoute comme demandeur reconventionnel son conjoint, Michael Lonergan, et comme défendeur reconventionnel, la société de la demanderesse et ancienne locataire, 9363-7205 Québec inc.

[14.1] La demanderesse demande une correction de la sentence le 24 juin 2025 conformément à l’article 643 Cpc, afin de corriger une erreur matérielle aux paragraphes 47 et 48, à laquelle le soussigné acquiesce.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[15] La demanderesse prétend qu’elle a droit à une somme de 660\$ pour le remboursement d’un fil chauffant ainsi qu’à la restitution des biens non retirés du terrain avant la vente et non inclus lors de celle-ci.

[16] La défenderesse prétend que le montant pour le fil est trop élevé, que les biens n’ont pas à être rendus et en demande reconventionnelle, souhaite le remboursement de 50% des coûts d’une pompe à l’eau (1348\$) et la restitution d’une remorque et des noyers noirs retirés du terrain.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[17] Question 1 : Est-ce que le défendeur doit rembourser la valeur d’un fils chauffant et si oui, quel est le montant dû?

[18] Question 2 : Est-ce que les biens dont chaque partie réclame la restitution doivent

être retournés?

[19] Question 3 : Est-ce que le demandeur doit rembourser 50% des coûts de la facture associée à la pompe à l'eau présente sur le terrain?

V. LE DROIT APPLICABLE

[20] L'arbitre a compétence pour rendre la présente sentence arbitrale, considérant que le 12 mai 2025, j'ai été nommé par le Service de médiation et d'arbitrage (SMEDAR) du ministère de la Justice du Québec à titre d'arbitre du litige et que les parties ont consenties de nouveau à la tenue de l'arbitrage le 21 mai 2025.

[21] Il n'existe aucune circonstance qui soit susceptible de requérir ma récusation ou qui pourrait faire naître des doutes raisonnables, même apparents, quant à mon impartialité.

[22] Le droit applicable au litige est le suivant le Code civil du Québec (CcQ) et le Code de procédure civile (Cpc).

[23] Un enjeu est toutefois présent avec les parties ajoutées lors de la demande reconventionnelle, que nous considérons comme n'ayant pas l'intérêt juridique dans le litige. En effet, elles ne sont pas des parties à l'acte de vente, ni à la facture dont remboursement est demandée et elles ne prétendent pas à la propriété de biens litigieux.

[24] Conséquemment, en mesure de gestion, nous ordonnons leur mise hors de cause de l'instance (85 et 158 Cpc).

VI. ANALYSE

[25] Concernant la première question, la demanderesse prétend que le fil a une valeur de 690\$ dans sa demande, mais 660\$ dans sa pièce P-1 et qu'il avait une longueur de 328 pieds (100 mètres).

[26] Durant la séance d'arbitrage, elle confirme qu'elle n'a pas de facture, mais stipule qu'elle a payé 4\$ le pied. Or, dans sa pièce P-1, elle indique que la valeur est de 2\$ le pied.

[27] La défenderesse a admise que la demanderesse lui a remis un fil chauffant d'une longueur de 300 pieds, mais prétend que la valeur de celui-ci est de 220,50\$, car il n'y a pas de sonde de température d'inclus et il semblait usagé.

[28] La demanderesse avait le fardeau de la preuve concernant la valeur dudit fil, en vertu de l'article 2803 CcQ, et n'a pas réussi à convaincre le soussigné.

[29] Toutefois, considérant l'admission de la défenderesse pour le montant de 220,50\$, ce montant lui sera accordé.

[30] Le deuxième sujet concerne la restitution de biens, chaque partie demandant que l'autre lui remette certains biens.

[31] Le principe de base est que les biens meubles présents sur un immeuble ne sont pas inclus automatiquement lors de sa vente. Lorsqu'un immeuble est vendu, seuls les éléments qui font partie intégrante de l'immeuble sont inclus (voir art. 900 à 903 C.c.Q.).

[32] L'acte de vente peut aussi prévoir l'inclusion de certains biens meubles spécifiques. C'est le cas ici; ces biens meubles deviennent alors propriété de l'acheteur au moment de la clôture de la vente (916 CcQ).

[33] Aussi, par référence à l'acte de vente de l'inclusion des dispositions de l'avant-contrat à l'acte, les biens qui ne sont pas libérés de l'immeuble au moment de la vente peuvent

être disposés par l'acheteur par la suite (article 8.2 de l'offre d'achat).

[34] Toutefois, l'offre d'achat n'indique pas que la propriété est transférée dans cette situation. L'acheteur est plutôt possesseur du bien, tant que le propriétaire réel réclame le bien ou que l'effet de la prescription lui octroie la propriété (921 & 930 CcQ).

[35] Pour la demanderesse, son fardeau de preuve était de démontrer que (1) elle était bien propriétaire du bien avant la vente, (2) que la défenderesse l'a en sa possession et (3) qu'il était de l'intention des parties que le bien soit exclu de la vente.

[36] Aussi, par le pouvoir de disposition mentionné à l'article 8.2 de l'offre d'achat, le soussigné pourra ordonner que la restitution en nature et ne pourra ordonner la restitution des biens qui n'existent plus, ni octroyer un montant à titre de dommage lié à leur disposition.

[37] C'est le cas pour la corde de bateau, les bacs, les seaux et le trois-quart des pots de culture hydroponique, la défenderesse a reconnu les avoir jetés, car ils étaient endommagés. La demande est donc rejetée pour ces biens, car ils ne peuvent pas être restitués.

[38] Aucune facture ou preuve de propriété des biens réclamés n'a été déposée par la demanderesse. Concernant ces biens, la demande doit être rejetée par manque de preuve:

- « Echelle valeurs de 300\$, Escabeau échelle 300\$, Escabeau en aluminum 4 marche valeur de 50\$ »;

- « Outils de jardins 500\$, Autres outils 300\$ (de bricolage) ».

[39] La défenderesse a effectué certaines admissions durant l'instance concernant la présence des biens suivants lors de la vente et la possession en ce moment, ce qui permet de prouver les points 1 et 2 : l'escabeau de bois et un escabeau 3 marches blanc, entre 45 et 60 pots de culture hydroponique (sur les 200 demandés), un semoir (sauf accessoires), les 37 barils, les étagères commerciales jaunes, les échaffaudages 4 sections, le réservoir de 2000 galons, le ventilateur 4'x4' avec moteur.

[41] Quant au troisième point à prouver, la défenderesse était en désaccord à leur remise quant aux biens qui suivent.

[42] Pour les 37 barils, il est prétendu qu'ils font parti de l'immeuble, car ils servent à soutenir le mur ainsi qu'à réchauffer la serre.

[43] Or, la serre est meuble : elle a été considérée comme telle par les parties dans l'acte de vente et elle n'est pas matériellement attachée ou réuni au terrain (903 CcQ).

[44] Le mécanisme d'accession est seulement applicable à un immeuble (948 CcQ).

[45] De plus, ils ne sont pas mentionnés à l'acte de vente. Ils doivent donc être restitués.

[46] Pour les étagères commerciales, un échange par message texte entre les parties est déposé pièce D-20 et mentionne que la demanderesse a octroyé quelques étagères jaunes pour compenser l'absence de certificat de localisation.

[47 modifié] La demanderesse estime dans sa demande la valeur de la différence à 3000\$. La défenderesse n'a émis aucune prétention quant à la valeur totale des étagères. Le certificat de localisation a coûté à la défenderesse 1620,65\$ (pièce D-21).

[48 modifié] N'ayant pas plus d'information, il sera donc ordonné de remettre à la demanderesse l'équivalent de 65% des étagères commerciales $(3000/(3000+1620,65)=65\%)$, arrondi à l'étagère complète supérieure.

[49] Pour le « ventilateur 4'x4' avec moteur », la demanderesse a confirmé que ce bien était « pris dans le mur » de la serre. Or, par cette union avec une bâtisse de l'immeuble, le bien est devenu immeuble par accession artificielle (948 CcQ). Il est donc inclus dans

la vente et n'a pas à être restitué.

[50] Les autres biens mentionnés au paragraphe 39 doivent aussi être restitués.

[51] Pour la demanderesse reconventionnelle, le fardeau de preuve est différent. Il était de démontrer que les biens réclamés étaient bien inclus dans la vente, soit comme bien meuble, soit comme composante de l'immeuble vendu. La défenderesse reconventionnelle n'a émis aucune prétention ni preuve sur ces points durant l'instance.

[52] Concernant la remorque, il est en effet prévu à la toute fin de la liste des biens meubles compris dans l'acte de vente (paragraphe b de la section OBJET DU CONTRAT, page 2).

[53] Aucune preuve n'a été fournie à l'effet que la remise du bien a été effectuée ni le prix de remplacement s'il n'existe plus. Sa remise en nature sera donc ordonnée.

[54] Pour les arbres (noyers noirs), par le principe de l'accession, les végétaux présents sur un immeuble font partie de celui-ci, à moins qu'ils soient considérés meubles dans l'acte de vente (900 al. 2 CcQ).

[55] Dans l'acte de vente, il est stipulé que « L'acquéreur s'oblige à (...) prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve » au moment de la clôture de l'acte (page 4 de la pièce D-12 modifiée). Rien n'indique que les arbres sont exclus.

[56] La demanderesse reconventionnelle prétend que la défenderesse reconventionnelle a demandé à son employé d'aller les déterrer une fois que l'achat a été signé.

[57] Il doit donc être prouvé que les arbres étaient plantés sur le terrain lors de la clôture de la vente.

[58] En ce sens, des photos prises le 26 décembre 2023 sont déposées pièces D-13 et D-14, où nous voyons six trous remblayés sur le terrain. Il s'agit donc du nombre d'arbres qu'il sera ordonné de rembourser au prix indiqué pièce D-25 (40,30\$ chacun), ne sachant pas s'ils existent encore ou non.

[59] Le troisième sujet est à propos de la demande reconventionnelle pour le remboursement d'une pompe. Les factures liées à cet événement ont été admises.

[60] La défenderesse reconventionnelle répond qu'elle n'a pas autorisé cette dépense au préalable et que la pompe fonctionnait avant l'intervention du fournisseur. Toutefois, elle était présente lorsque le fournisseur la change, ayant tenté d'en trouver une autre usagée avant, et il a été reconnu que la pompe avait plus de 30 ans.

[61] La bonne foi se présument (6,7, 1375, 2805 CcQ), le fardeau de preuve n'est pas rempli pour renverser cette présomption.

[62] Dans sa déclaration assermentée, la défenderesse reconventionnelle stipule qu'elle considérerait les demandeurs reconventionnels comme possesseur de l'immeuble au moment de la dépense (paragraphe 44).

[63] La pompe à l'eau est essentielle pour les activités exercées sur l'immeuble, n'étant pas branché à aucun service d'aqueduc. Il s'agit donc d'une impense nécessaire qui doit être remboursée par la propriétaire de l'époque (958 CcQ).

[64] Pour les frais, chaque partie défrayera les siens, considérant les conclusions de l'instance.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre :

[65] ACCUEILLE partiellement la demande ;

[66] ORDONNE la mise hors de cause de Michael Lonergan à titre de demandeur reconventionnel et 9363-7205 Quebec inc à titre de défendeur reconventionnel.

[67] ACCEUILLE partiellement la demande reconventionnelle ;

[68] CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse, dans les trente (30) jours de la date de la présente décision, la somme de 220,50 \$ pour le fil chauffant, et ce, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 CcQ;

[69 modifié] ORDONNE à la défenderesse de remettre à la demanderesse les biens suivants qui étaient présents sur l'immeuble lors de sa vente : l'escabeau de bois et un escabeau 3 marches blanc, les pots de culture hydroponique non endommagés (entre 45 et 60), un semoir (sauf accessoires), les 37 barils, l'équivalent de 65% des étagères commerciales arrondi à l'étagère complète supérieure, les échafaudages 4 sections et le réservoir de 2000 galons.

[70] ORDONNE à la défenderesse reconventionnelle de remettre à la demanderesse reconventionnelle la remorque prévue à l'acte de vente entre les parties reçu par Me Jean-Sébastien ROY, notaire, sous le numéro 13 041 de ses minutes.

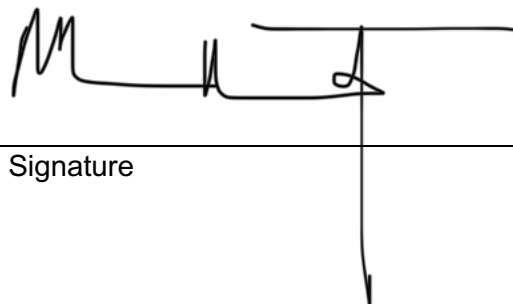
[71] CONDAMNE la partie défenderesse reconventionnelle de payer à la partie demanderesse reconventionnelle, dans les trente (30) jours de la présente sentence, la somme de 241,80\$ pour les noyers noirs et 1 348\$ pour le remplacement de la pompe d'eau, et ce, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 CcQ;

[72] CHAQUE PARTIE devra assumer ses frais de justice.

Montréal _____ ce 25 juin 2025 _____
Lieu _____ Date _____

Nicolas _____ HANDFIELD _____
Prénom _____ Nom _____

Arbitre accrédité par la Chambre des notaires du Québec



Signature _____