

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Drummond
Localité : Drummondville
N° de dossier judiciaire : 405-32-701885-265

Date : 14 octobre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Charles Tibshirani

William Chauvette et Alicia Paquette

c.

Huguette Paradis Malenfant

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Il s'agit d'une demande de restitution d'un acompte versé lors de l'offre d'achat d'une résidence.

2. Historique de la procédure

Une lettre de mise en demeure exigeant le remboursement d'un dépôt fut envoyée à la défenderesse le 22 décembre 2025. N'ayant reçu aucun suivi, la demande fut déposée le 13 mars 2026 et la contestation le 2 avril 2026. Une audience préliminaire a eu lieu le 9 octobre, à laquelle toutes les parties ont assisté. L'audience s'est tenue le 13 octobre 2026. Lors de ces deux occasions, les parties ont confirmé leur consentement à des procédures par voie d'arbitrage.

II. LES FAITS

Par protocole d'entente daté le 6 novembre 2025 (pièces P-2 et D-2), les demandeurs se

sont engagés à acquérir la propriété de la défenderesse. À cette fin, ils ont déposé la somme de 4500 \$ à titre d'acompte sur le prix de l'achat. Pour les fins de cette cause, le protocole d'entente prévoit que « Toutefois, si la vente n'a pas lieu pour quelque raison que ce soit non causées (sic) par Huguette Paradis Malenfant, le montant total de l'acompte sera gardé par celle-ci à titre de dommages et intérêts ».

Les éléments de preuve ont montré que, pour documenter cette transaction et la soumettre à un prêteur hypothécaire pour obtenir un financement, les parties ont préparé une offre d'achat le 11 novembre (Pièces P-1) en utilisant le formulaire fourni par l'entreprise DuProprio. Dans cette offre, les demandeurs sont identifiés comme les acheteurs et la défenderesse comme la vendeuse. La section 3.3, sous la rubrique « acompte » on peut lire que les demandeurs vont remettre "une somme de 4000 \$ par traite bancaire, à l'ordre de Jacques Letourneau, notaire, à titre d'acompte sur le prix d'achat une fois que toutes les conditions de l'offre d'achat sont réalisées". L'article 3.3 contient la dernière phrase suivante : « Advenant que la présente offre d'achat devienne nulle et non avenue, l'acompte devra être remboursé immédiatement (et on a modifié) au vendeur à titre de dommages et intérêts ».

Malgré les démarches entreprises par les demandeurs, ceux-ci se sont vu refuser le financement nécessaire pour mener à bien cette transaction (Pièce P-3). Pour les besoins de cette affaire, les raisons du refus et le montant du prêt demandé sont sans importance.

Malgré les échanges de messages textos (Pièce P-5) et une mise en demeure (Pièce P-6), la défenderesse persiste dans son refus de rembourser le dépôt de 4 500 \$.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Selon les demandeurs, le dépôt devrait leur être remboursé, car leur demande de prêt hypothécaire a été rejetée par la banque. En outre, les demandeurs prétendent que la clause pénale est abusive. En revanche, la défenderesse affirme que le dépôt n'est pas remboursable, quel que soit le motif.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Comment qualifier le dépôt dont il est question dans les pièces P-1, P-2 et D-2, soit une clause pénale ou à titre de « arrhes » ?

V. LE DROIT APPLICABLE

Les articles 1622 et 1623 CCQ

VI. ANALYSE

Dans les deux pièces qui constituent l'intention des parties pour les fins de cette transaction immobilière, les parties ont convenu que le montant donné en acompte sera retenu par le vendeur à titre de « dommages à intérêts ».

- La Pièce P-2, le protocole d'entente, est explicite : « le montant total de l'acompte sera gardé par celle-ci à titre de dommages et intérêts ».
- La Pièce P-1, qui évoque le dépôt devant être versé au notaire, stipule que si l'offre d'achat devient nulle et non avenue, l'acompte devra être remboursé immédiatement au

vendeur à titre de « dommage à intérêt ». Dans ce contrat, le paragraphe 6.1.1 (c) prévoit que le refus du prêteur hypothécaire entraîne l'annulation de l'offre d'achat, sans qu'aucune autre action ne soit possible.

Selon le droit civil québécois, une clause de dépôt et de confiscation dans une promesse d'achat est presque toujours interprétée comme une clause pénale aux termes des articles 1622 et 1623 du Code civil du Québec, et non comme des « arrhes » au sens commun d'un droit inconditionnel de simplement renoncer. Cette caractérisation est à l'origine de la plupart des consensus sur l'application de ces clauses.

L'article 1622 CCQ énonce que la clause pénale est une clause qui prévoit une pénalité pour encourager la partie à exécuter ses obligations. L'article 1623 CCQ autorise ensuite le créancier (en l'occurrence le vendeur) à recevoir le montant de la pénalité stipulée, sans qu'il ait à démontrer l'étendue réelle du préjudice subi, puisque c'est la valeur pratique de la clause. Les tribunaux peuvent aussi réduire le montant en cas d'exécution partielle ou lorsque la clause est abusive.

Une clause pénale en vertu de l'article 1622 est ancrée dans la « non-exécution d'une obligation » — donc lorsqu'un acheteur annule en exerçant valablement une condition (financement, inspection, etc.), ce n'est pas une rupture, et le dépôt est généralement remboursé plutôt que perdu. Cependant, la confiscation « pour n'importe quelle raison », comme c'est le cas ici, est interprétée par les tribunaux comme un droit de résolution plutôt qu'une véritable clause compensatoire qui joue contre le vendeur s'il cherche aussi à obtenir des dommages-intérêts au-delà du dépôt.

Selon la jurisprudence, une clause de confiscation de dépôt dans une promesse d'achat au Québec est présumée être une clause pénale en vertu de l'article 1622 C.C.Q. et plafonnera le recours du vendeur au montant indiqué.

Lors de l'audition, le demandeur, William Chauvette, a soulevé l'argument qu'il était d'avis que le montant de la clause pénale était, selon lui, abusif. En effet l'article 1623 CCQ prévoit :

"Le créancier qui se prévaut d'une clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.

Le montant de la peine stipulée peut, néanmoins, être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive."

Un point structurel clé a souligné ici : contrairement à l'article 1437 CCQ qui permet à un tribunal d'annuler une clause abusive, l'article 1623(2) ne permet au décideur que de réduire la peine — il ne peut pas l'annuler entièrement. Deux motifs indépendants de réduction sont possibles : l'exécution partielle qui a déjà bénéficié au créancier, ou la clause abusive. Ici le demandeur évoque la seconde raison.

La doctrine et la jurisprudence distinguent deux façons dont une clause pénale peut être abusive :

- L'abus intrinsèque, soit un déséquilibre clair entre la sanction stipulée et la valeur ou l'importance de l'obligation qu'elle sanctionne, évaluée de manière abstraite, indépendamment de la manière dont la violation s'est déroulée.
- Abus circonstanciel — la clause est raisonnable dans l'abstrait, ou dans certains cas de rupture, mais est grossièrement disproportionnée par rapport à la perte réelle compte tenu des circonstances spécifiques de la rupture. Un exemple courant est une amende pour concurrence déloyale imposée seulement quelques jours avant l'expiration de la restriction (Robitaille c. Gestion L. Jalbert Inc., 2007 QCCA 1052).

En vertu de l'article 1623 du Code civil du Québec (C.C.Q.), un tribunal a le pouvoir de réduire une peine si la clause est jugée abusive. Selon les principes établis dans Robitaille c. Gestion L. Jalbert Inc., une clause pénale passe d'un dissuasif valide à une disposition

« abusive » lorsqu'elle atteint des seuils spécifiques :

1. Le cadre d'équivalence : le débiteur doit prouver que la pénalité l'oblige à payer une somme largement supérieure aux conséquences réelles ou commerciales anticipées de la rupture. Cela entraîne un déséquilibre grave et inconcevable qui va à l'encontre des principes de bonne foi.

2. L'exigence d'un dommage *prima facie* : À la suite de Robitaille, le vendeur n'a pas besoin de démontrer un audit mathématique précis de ses pertes. Il doit cependant démontrer un préjudice *prima facie* de base résultant du défaut de l'acheteur (par exemple, coûts de réactivité, retrait de la maison du marché en haute saison ou perte d'un acheteur alternatif).

Selon les critères utilisés par les tribunaux québécois, une amende de 4 500 \$ sur une entente de 450 000 \$ me semble fondamentalement raisonnable. Trois indicateurs sont pertinents.

- Proportionnalité : Lorsqu'il s'agit d'une vente immobilière résidentielle ou commerciale, retirer un bien du marché pendant la durée d'une transaction entraîne inévitablement des risques financiers immédiats et prévisibles pour le vendeur. Un seuil de 1% est une protection extrêmement conservatrice et non positionnelle.

- Les frais administratifs liés à la réinscription d'une propriété de 450 000 \$, tels que les frais de réinscription, les taxes foncières et scolaires, les intérêts, l'entretien et l'assurance, peuvent rapidement atteindre ou dépasser 4 500 \$ dans la plupart des conditions du marché.

- La protection des « gains inattendus » : pour pouvoir poursuivre le processus et obtenir une réduction de la pénalité, un acheteur doit prouver que le vendeur n'a subi aucune friction ni perte (par exemple en vendant immédiatement la maison le lendemain, mais à un prix beaucoup plus élevé). Même dans cette situation, où le montant est si faible, les tribunaux ont tendance à considérer les frais de dépôt de 1 % comme une commission équitable et standard, plutôt que comme une amende excessive.

Dans le cas étudié, le témoin Gilbert Malenfant a témoigné que la défenderesse a manqué une occasion de vendre la résidence à un autre acheteur, puisqu'elle a accordé une prolongation du délai de financement aux demandeurs (Pièce P-4). L'acheteur s'est retiré pour cette raison. La propriété a finalement été vendue en janvier 2026, pour le même prix et selon les mêmes conditions que celles offertes aux demandeurs.

Le fait que la défenderesse ait vendu la propriété par la suite n'efface pas la clause de pénalité. En effet, une telle clause vise précisément à éviter de déterminer les dommages exacts. À moins que le vendeur n'ait immédiatement réalisé un bénéfice considérable sans aucun délai, ce qui n'est pas le cas ici, l'arbitre appliquera le 1 % convenu.

Par conséquent, j'en conclus que la clause contenue dans le « Protocole d'entente et dans l'offre d'achat » est une clause pénale. Et, elle n'est pas, dans les circonstances, abusive. La défenderesse peut donc refuser de rembourser le dépôt. De plus, les demandeurs n'ont pas fait la preuve que l'offre d'achat ne s'est pas réalisée pour une cause créée par la défenderesse. En réalité, les éléments de preuve montrent que l'offre d'achat n'a pas abouti en raison du refus de financement de la part du prêteur hypothécaire des demandeurs.

Sources: Robinson Sheppard Shapiro, "Contrats publics : quand la clause pénale devient-elle abusive?" · Stein Monast, "Vente d'entreprise : les pénalités abusives en cas de violation d'une obligation de non-concurrence" · CBA, "Le contrôle judiciaire des clauses pénales, d'intérêts moratoires et de frais" Clinique vétérinaire Villeray-Papineau inc. c. 9264-7965 Québec inc., 2019 QCCS 5668, 2022 QCCA 70

VII. DÉCISION

La demande est rejetée, sans frais.

Montréal, Québec ce 14 octobre 2026
Lieu Date

Charles Tibshirani
Prénom Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



Signature