

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Arthabaska
Localité : Victoriaville
N° de dossier judiciaire : 415-32-701614-250

Date : 17 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Sonia Beauchamp

Steve Lavallière

c.

Cyndie Martel

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Le demandeur, Steve Lavallière, réclame de la défenderesse, Cyndie Martel, la somme de 5000\$ avec intérêts au taux légal, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec ("C.c.Q.") et frais de justice pour atteinte à sa vie privée, trouble de jouissance, dommages moraux, stress, anxiété et préjudice non pécuniaire causés par l'installation d'une caméra de surveillance. La défenderesse se porte demanderesse reconventionnelle pour une somme de 5000\$ également pour stress, dommages moraux et préjudice non pécuniaire causés par le recours du demandeur.

2. Historique de la procédure

[2] La demande du demandeur a été introduite en date du 19 novembre 2025. Au soutien de sa demande, le demandeur a produit les pièces P-1 à P-6. Le 12 décembre 2025, la défenderesse a produit une contestation et demande reconventionnelle. Au soutien de celle-ci, la défenderesse a produit les pièces D-1 à D-10. Le 3 mars 2026, la défenderesse a modifié sa demande reconventionnelle et produit une pièce supplémentaire, soit la pièce D-11. La médiation ayant échoué, le dossier a été confié à la soussignée. Une conférence de gestion a eu lieu le 17 août 2026 et l'audition de l'arbitrage a eu lieu de

manière virtuelle en date du 26 août 2026.

II. LES FAITS

[3] Les parties sont toutes deux locataires de logements situés dans des Immeubles distincts, mais voisins et appartenant au même locateur. Le 22 septembre 2025, le demandeur constate que des travaux d'installation d'une caméra de surveillance sont en cours sur l'immeuble dans lequel réside la défenderesse. Il tente de discuter avec l'installateur notamment afin de connaître le motif d'installation de la caméra, mais ce dernier demeure vague considérant qu'il ne lui appartient pas de partager cette information.

[4] Le lendemain, le demandeur se présente au logement de la défenderesse afin de s'enquérir sur les motifs d'installation de la caméra et le champ de vision de cette dernière. En effet, le demandeur est d'avis que le champ de vision de la caméra capte la fenêtre de sa salle de bain, celle de sa chambre et son balcon.

[5] La défenderesse montre à l'aide de son téléphone, les images captés par la caméra. La présence de zones noires et opaques est constatée sur les fenêtres de l'immeuble dans lequel réside le demandeur. Ces zones empêchent la caméra de capter des images à l'intérieur de l'immeuble. Cela ne satisfait pas le demandeur qui demande à la défenderesse de retirer sa caméra, étant d'avis que celle-ci porte atteinte à sa vie privée.

[6] La défenderesse communique avec l'installateur de la caméra pour lui demander d'obstruer également le balcon du demandeur. Cette modification est effectuée dès le 24 septembre 2025 (pièce D-3 et témoignage de l'installateur). Cela ne satisfait toujours pas le demandeur.

[7] Le 1^{er} octobre 2025, la défenderesse demande à nouveau à l'installateur de la caméra d'agrandir la zone de masquage. Cette modification est apportée la journée même. Suivant celle-ci et selon les photos produites tant par la défenderesse que le demandeur, la caméra ne capte que les images des zones suivantes:

- 1) le stationnement arrière de l'immeuble dans lequel réside la défenderesse (où son véhicule est stationné);
- 2) une petite partie du stationnement avant, où se stationne le demandeur;
- 3) le cabanon et conteneurs à déchets/recyclage;

[8] Toujours insatisfait de ces mesures et après plusieurs échanges écrits par l'entremise du locateur, le demandeur transmet une mise en demeure à la défenderesse, exigeant le retrait immédiat de la caméra. Nous sommes alors le 3 novembre 2025. La défenderesse n'obtempère pas à cette demande. Le 19 novembre 2025, le présent recours en dommages est intenté par le demandeur.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[9] Le demandeur est d'avis que la caméra qu'a fait installer la défenderesse porte atteinte à sa vie privée et lui cause des dommages. Il affirme vivre un stress quotidien, se sentir constamment épié et avoir dû modifier ses habitudes de vie.

[10] En guise de réparation de ce préjudice, allégué Il réclame une somme de 5000\$ en sus des intérêts et frais de justice. Cette somme représente un montant forfaitaire établi par le demandeur, sans plus d'explication.

[11] La défenderesse conteste la demande du demandeur étant d'avis qu'elle a installé

ladite caméra de plein droit, dans le but d'assurer sa protection et celle de ces biens et que les images captées ne portent pas atteinte à la vie privée du demandeur. Elle réclame à son tour une somme de 5000\$ du demandeur. Elle affirme se sentir intimidée par le demandeur et vivre un stress important en raison des procédures et les propos tenus par le demandeur à son égard dans le cadre de ses échanges avec le locateur (pièce D-11).

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- 1- La caméra installée par la défenderesse porte-elle atteinte au droit à la vie privée du demandeur?
- 2-Le cas échéant, quels sont les dommages en découlant?
- 3- Le demandeur a-t-il causé des dommages à la défenderesse par son comportement et/ou le recours entrepris?

V. LE DROIT APPLICABLE

- (1) Articles 3, 6, 7, 35, 36, 2803 et 2804 du Code civil du Québec;
- (2) Veilleux c. Compagnie d'assurance-vie PennCorp, 2008 QCCA 257;
- (3) Langevin c. Vermette, 2024 QCTAL 27915;
- (4) Bélanger c. Comea, 2018 QCCQ 6956;
- (5) Article 537 Code de procédure civile;

VI. ANALYSE

[12] Tout d'abord, la soussignée tient à rappeler que la principale question en litige est de déterminer si la caméra installée par la défenderesse porte atteinte au droit à la vie privée du demandeur. La soussignée n'a pas à se prononcer sur la légitimité de cette installation, ni sur le possible retrait de la caméra puisque cette question relève de la relation locataire-locateur et fait l'objet d'un litige distinct et toujours pendant à ce jour devant le Tribunal administratif du Logement.

[13]Sulvant des principes bien établis, le fardeau de preuve repose sur les épaules de la personne qui fait valoir un droit. Ce fardeau de preuve est celui de la simple prépondérance ce qui signifie, en termes simples, que la preuve de l'un surpasse celle de l'autre, que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

[13] Ce principe s'applique en l'espèce, tant pour la demande principale que la demande reconventionnelle.

[14] Rappelons qu'en l'instance, le demandeur allègue que la défenderesse a installé une caméra et que les images captées par celle-ci portent atteinte à sa vie privée. Il lui appartient donc de faire cette preuve de manière prépondérante.

[15] La soussignée est d'avis que le demandeur n'a pas satisfait à ce fardeau de preuve en l'instance, pour les motifs suivants.

[16] D'abord, le demandeur ne conteste pas les zones de floutage noires et opaques que l'on peut aisément voir sur les photos produites en preuve (pièces P-2, D-3 et D-5) et le fait que seuls les espaces communs décrits au paragraphe 7 sont visibles. Or, le demandeur affirme n'avoir obtenu aucune garantie suffisante que le floutage apparaissant

sur les photographies précitées demeure en place de manière permanente.

[17] Selon lui, un simple "reset" du système par la défenderesse permettrait de voir les zones jusqu'alors floutées.

[18] Cette crainte du demandeur n'est pas objectivement suffisante pour convaincre la soussignée qu'il y a atteinte à sa vie privée. Qui plus est, l'installateur de la caméra a témoigné que la défenderesse ne possède pas les accès administratifs lui permettant de modifier ou retirer les zones masquées et qu'il refuserait toute demande pour retirer ou réduire une zone masquée si cela permettait de voir un espace privé. La soussignée n'a aucune raison de douter de ce témoignage.

[19] La preuve non-contestée est à l'effet que le champ de vision de la caméra permet de voir uniquement les espaces identifiés au paragraphe 7. Il s'agit d'espaces communs pour lesquels l'attente raisonnable du respect à la vie privée ne peut être aussi élevée que dans un espace privé.

[20] De plus, la preuve administrée devant la soussignée a démontré que l'installation de la caméra par la défenderesse a été faite dans un objectif de protection de sa personne et de ses biens suivant des actes de vandalisme et une situation ayant entraîné des procédures criminelles à l'égard d'un autre locataire. La preuve n'a pas démontré que la caméra visait à épier ou surveiller le demandeur.

[21] Pour ces motifs, la demande du demandeur doit être rejetée. Il n'est donc pas nécessaire de répondre à la deuxième question en litige.

[22] En ce qui a trait à la demande reconventionnelle de la défenderesse, celle-ci doit également être rejetée.

[23] La défenderesse allègue avoir subi du stress et des dommages non pécuniers en raison du recours entrepris par le demandeur et les propos tenus à son égard dans le cadre d'échanges écrits avec le locateur.

[24] La défenderesse recherchait également à être compensée pour sa perte de revenus liée au fait qu'elle a dû s'absenter de son travail, notamment pour la médiation et l'arbitrage, mais cette demande a été retirée verbalement lors de l'audience.

[25] Selon la soussignée, le demandeur a exercé son recours devant le tribunal basé sur une croyance de bonne foi que son droit au respect de sa vie privée avait été bafoué. L'exercice d'un recours de bonne foi ne constitue pas une faute entraînant des dommages. Bien que la soussignée reconnaisse que le fait d'être visé par des procédures judiciaires puisse être source de stress, celui-ci et les inconvénients qui en découlent constituent des conséquences inhérentes au processus judiciaire et ne sauraient, à eux seuls donner ouverture à une compensation.

[26] Pour ce qui est des dommages réclamés par la défenderesse en lien avec les propos tenus par le demandeur à son égard dans le cadre de ses échanges écrits avec le locateur, ceux-ci s'apparentent à un recours en diffamation et atteinte à la réputation, lequel est spécifiquement exclu de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances.

VII. DÉCISION

[27] PAR CES MOTIFS, L'ARBITRE:

[28] REJETTE la demande du demandeur;

[29] REJETTE la demande reconventionnelle de la défenderesse;

[30] LE TOUT, avec frais de justice;

Boisbriand _____ ce 17 septembre 2026
Lieu _____ Date

Sonia _____ Beauchamp
Prénom _____ Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec


Signature _____