

TRADUCTION NON OFFICIELLE, NON RÉVISÉE PAR LE JUGE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Montréal
Localité : Montréal
N° de dossier judiciaire : 500-32-728887-250

DATE : 4 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Gianluca Campofredano

Rebecca Sohmer

c.

Brian Davy

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] M^{me} Rebecca Sohmer (la « demanderesse ») réclame à M. Brian Davy (le « défendeur ») la somme de 4 262,35 \$ à titre de dommages-intérêts, alléguant que le défendeur n'a pas remboursé les frais et débours engagés par la demanderesse jusqu'à maintenant et n'a pas indemnisé celle-ci pour les dommages qu'elle aurait subis.

[2] M. Brian Davy conteste la réclamation en alléguant que les frais et débours sont grossièrement exagérés et que les services rendus étaient de mauvaise qualité et entachés d'erreurs, la demanderesse ne possédant pas, selon lui, l'expérience et des qualifications requises pour accomplir le mandat.

2. Historique de la procédure

[3] La demande a été déposée le 6 octobre 2025, et le défendeur a déposé sa défense sur le fond le 2 février 2026. La demanderesse a déposé les pièces P-1 à P-3 et le défendeur a déposé les pièces D-1 à D-6.

[4] À la suite de la nomination du soussigné, les deux parties ont été convoquées à une audience d'arbitrage, tenue le 5 août 2026, au cours de laquelle elles ont été entendues.

II. LES FAITS

[5] Le 23 mai 2025, la demanderesse, une courtière immobilière, et le défendeur, un propriétaire d'immeuble, ont signé un contrat de courtage exclusif concernant un immeuble situé au 4540, avenue Beaconsfield, Montréal (Québec) H4A 2H7 (P-1).

[6] L'article 2.1 du contrat de courtage exclusif susmentionné prévoit ce qui suit :

[TRADUCTION]

« Le VENDEUR retient les services exclusifs de l'AGENCE ou de la COURTIÈRE pour mettre en marché l'immeuble et agir afin de conclure une entente pour la vente de l'immeuble décrit ci-après. Ce contrat prend fin à 23 h 59 le 28 novembre 2025.

[...]

Sauf disposition contraire prévue à l'article 11.1, le présent contrat peut être résilié à tout moment, sans motif, par le VENDEUR. Dans ce cas, le VENDEUR peut être tenu de payer les frais et débours engagés à ce stade par l'AGENCE ou la COURTIÈRE, ou de verser une indemnité pour tout dommage subi.

[...]

[7] Le 2 septembre 2025, le défendeur a décidé de résilier le contrat avec la demanderesse, alléguant son insatisfaction quant à la qualité des services reçus (D-1 à D-6).

[8] À la suite de la résiliation des services de courtage, la demanderesse a envoyé au défendeur une facture s'élevant à 2 620,00 \$, taxes en sus (P-3).

[9] Le défendeur refuse de payer la facture présentée par la demanderesse.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[10] La demanderesse réclame la somme de 4 262,35 \$, avec l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, répartie ainsi :

- 3 012,35 \$ pour les débours engagés pour la préparation de l'inscription et pour le travail effectué sur le dossier;

- 1 250,00 \$ à titre de dommages-intérêts pour le temps additionnel consacré à l'exécution d'une entente signée par le défendeur.

[11] Le défendeur conteste la réclamation alléguant que les frais et débours sont grossièrement exagérés et que les services fournis étaient de mauvaise qualité et entachés d'erreurs, la demanderesse n'étant ni expérimentée ni qualifiée pour conclure le contrat de location.

[12] Le défendeur soulève les arguments suivants :

- Erreurs dans l'inscription, suivis répétés, temps personnel consacré à l'identification, à la correction et au suivi des mesures de remédiation des erreurs, aux frais du vendeur, afin d'assister l'agente au lieu de faire la facturation aux clients;
- Cinq des problèmes étaient en cours ou se sont répétés sur une période de 26 à 148 jours, ce qui a de nouveau imposé au vendeur des coûts liés au suivi et au rappel de l'agente, au lieu de faire la facturation aux clients;
- L'agente n'était pas disponible pour représenter le vendeur lors de certaines visites; dans un cas, un agent concurrent a été envoyé pour représenter le vendeur, et cet agent concurrent n'a pas chargé d'honoraires pour son temps;
- L'agente n'a pas été en mesure d'effectuer une analyse représentative du marché locatif et a exercé des pressions répétées sur le vendeur afin qu'il accepte une offre de location inférieure de 1 500,00 \$ par mois à la valeur marchande que le vendeur a pu obtenir dans le cadre d'un bail conclu avec le nouvel agent.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[13] Le tribunal est appelé à se prononcer sur les questions suivantes :

- a. La demanderesse a-t-elle le droit de réclamer au défendeur le remboursement des frais et débours engagés jusqu'à la date de résiliation, ou une indemnisation pour tout dommage subi, en lien avec le contrat de courtage exclusif signé par le défendeur le 23 mai 2025?

- b. Le cas échéant, quelle somme la demanderesse peut-elle réclamer au défendeur?
- c. Le défendeur a-t-il le droit de contester la réclamation de la demanderesse du demandeur en se fondant sur le fait que les services fournis étaient de mauvaise qualité et entachés d'erreurs?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, articles 620 à 648.

Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, articles 1458, 1590, 1607, 1611, 1617 et 2129.

Code civil du Québec, RLRQ c. CCQ-1991, articles 2803 à 2805.

VI. ANALYSE

[14] En vertu de l'article 2803 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention, selon la prépondérance des probabilités. Il incombe donc à la demanderesse d'établir les faits à l'appui de sa réclamation, selon la prépondérance de la preuve.

[15] Afin de s'acquitter de ce fardeau, la demanderesse s'appuie sur les éléments de preuve recevables dont elle dispose en vertu du droit québécois.

[16] Pour sa part, l'arbitre soussigné doit évaluer la preuve présentée par les deux parties afin de déterminer si l'existence d'un fait est plus probable que son absence.

[17] En ce qui concerne la valeur probante de la preuve testimoniale, le professeur Léo Ducharme nous rappelle, dans son *Précis de la preuve* (2005), à la page 60 (par. 146), que la partie qui supporte le fardeau de la preuve perd si le juge est incapable de déterminer où se trouve la vérité ou si la preuve est entièrement contradictoire.

[18] En l'espèce, le tribunal a analysé et apprécié l'ensemble des documents ainsi que les éléments de preuve présentés par les parties, en tenant compte du fait que la présente sentence arbitrale ne reproduit pas ces éléments de preuve dans leur intégralité.

- La demanderesse a-t-elle le droit de réclamer au défendeur le remboursement des frais et débours engagés jusqu'à la date de résiliation, ou une indemnisation pour tout dommage subi, en lien avec le contrat de courtage exclusif signé par le défendeur le 23 mai 2025? -

[19] Le tribunal d'arbitrage répond à cette question par l'affirmative.

[20] Le contrat de courtage exclusif a été conclu par les parties le 23 mai 2025.

[21] Le contrat est clair : l'article 2.1 prévoit que, à la suite de la résiliation par le VENDEUR, ce dernier peut être tenu de payer les frais et débours engagés par la COURTIÈRE.

[22] Le défendeur n'a pas été contraint de signer le contrat.

[23] Le contrat a été résilié par le défendeur le 2 septembre 2025.

[24] L'article 2.1 du contrat est donc applicable en l'espèce. La question qui demeure est celle de l'évaluation des débours réclamés.

- Le cas échéant, quelle somme la demanderesse peut-elle réclamer au défendeur? -

[25] La demanderesse a soumis une facture s'élevant à 2 620,00 \$

[26] Le tribunal d'arbitrage conclut que certains débours ont été engagés au profit du défendeur en vue de la vente de sa propriété, à savoir les frais liés au photographe, à la rédaction du contrat, à l'inscription, aux visites libres et aux retouches photographiques (*Rochelle Cantor Services Immobilier Inc. c. Hong*, 2025 QCCQ 1554).

[27] Les honoraires relatifs à l'inscription du contrat de location ainsi qu'à la visite de l'immeuble ne doivent être pas supportés par le défendeur pour les motifs suivants :

- Contrat de location et inscription : ces honoraires sont liés à un autre contrat et la demanderesse ne s'est pas déchargée de son fardeau de la preuve à cet égard.

- Visite des lieux : ces honoraires n'ont pas été autorisés par le défendeur. La demanderesse a confirmé que ces honoraires avaient été engagés à la suite de la sous-traitance de son travail à un autre courtier. À cet égard, conformément à l'article 1607 du C.c.Q., les dommages-intérêts pour préjudice matériel doivent être la suite immédiate et directe du défaut du débiteur. Malheureusement pour la demanderesse, cette exigence n'est pas remplie en l'espèce.

[28] Le montant total des débours que le défendeur doit verser à la demanderesse, taxes non comprises, s'élève à 1 200,00 \$.

[29] Enfin, la demanderesse réclame également la somme de 1 250,00 \$ pour la préparation de sa poursuite en justice. Cette réclamation est rejetée.

- Le défendeur a-t-il le droit de contester la réclamation de la demanderesse du demandeur en se fondant sur le fait que les services fournis étaient de mauvaise qualité et entachés d'erreurs? -

[32] Le défendeur a signé le contrat et a accepté ses modalités. Bien que les critiques formulées par le défendeur quant à la qualité des travaux exécutés puissent être légitimes, la demanderesse obtient le remboursement de ses débours, et non des honoraires de courtage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[34] CONDAMNE le défendeur à verser à la demanderesse 1 379,70 \$, avec l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la présente sentence;

Montréal ce 4 septembre 2026

Lieu _____ Date _____

Me Gianluca Campofredano

Prénom	Nom
--------	-----

[signé]

6

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Montréal
Localité : Montréal
N° de dossier judiciaire : 500-32-728887-250

Date : 4 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Gianluca Campofredano

Rebecca Sohmer

c.

Brian Davy

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Ms. Rebecca Sohmer (the "Plaintiff") claims from Mr. Brian Davy (the "Defendant") the amount of \$4,262.35 in damages, on the basis that the Defendant failed to reimburse the costs and expenses incurred by the Plaintiff up to that point and failed to compensate her for the damages allegedly sustained.

[2] Mr Brian Davy contests the claim on the grounds that the costs and expenses are grossly exaggerated and that the services rendered were of poor quality and replete with errors, the Plaintiff allegedly lacking the experience and qualifications required to undertake the mandate.

2. Historique de la procédure

[3] The application is filed on October 6, 2025, and the Defendant files his defence on the merits on February 2, 2026. The Plaintiff files exhibits P-1 to P-3 and the Defendant files exhibits D-1 to D-6.

[4] Following the appointment of the undersigned, both parties were summoned to an arbitration hearing, which was held on August 5, 2026, at which time the parties were heard.

II. LES FAITS

[5] On May 23, 2025, the Plaintiff, a real estate broker, and the Defendant, a property owner, sign entered into an exclusive brokerage contract concerning an immovable located at 4540, Avenue Beaconsfield, Montréal (Qc) H4A 2H7 (P-1).

[6] Section 2.1 of the aforementioned exclusive brokerage contract provides as follows:

"The SELLER retains the exclusive services of the AGENCY or the BROKER to market the immovable and act in order to conclude an agreement for the sale of the immovable hereinafter described. This contract ends at 11:59 p.m. on Novembre 28 2025.

[...]

Unless otherwise stipulated in clause 11.1, this contract may be terminated at any time without reason by the SELLER. In such case, the SELLER may be required to pay the costs and expenses incurred to that point by the AGENCY or the BROKER, or to pay compensation for any damage suffered.

[...]

[7] On September 2, 2025, the Defendant decides to terminate the contract with the Plaintiff, alleging his dissatisfaction with the quality of the services received (D-1 to D-6).

[8] Following the termination of the brokerage services, the Plaintiff sends the Defendant an invoice in the amount of \$2,620.00, plus taxes (P-3).

[9] The Defendant refuses to pay the invoice submitted by the Plaintiff.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[10] The Plaintiff claims the amount of \$4,262.35, plus interest at the legal rate and the additional indemnity provided for in article 1619 of the Civil Code of Québec, broken down as follows:

- \$3,012.35 for the expenses paid out-of-pocket for preparing the listing and working on the file;

- \$1,250.00 for damages for the added time spent on enforcing an agreement signed by the Defendant.

[11] The Defendant contests the claim on the basis that the costs and expenses are grossly exaggerated and the services rendered were of poor quality and full of errors since the Plaintiff was not experienced neither qualified to undertake the rental contract.

[12] The Defendant raises the following arguments:

- Listing errors, repeated follow-ups, personal time expended to identify, correct and follow-up with agenda on remediation of errors at cost to seller to assist agent in-lieu of billing clients;

- 5 of the issues were on-going or re-occurring over a period of 26 days to 148 days, again at cost to seller to follow-up and chase agent in-lieu of billing clients;

- Agent was not available to represent the seller for some visits, in one case a competing agent was sent to represent the seller and the competing agent did not

charge any fees for their time;

- Agent was unable to perform a representative rental market analysis, and was repeatedly pressuring seller to accept rental offer that was \$1,500.00 per month below market value of what the seller was able to obtain on a lease with the new agent.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[13] The Tribunal is called upon to determine the following issues:

a. Is the Plaintiff entitled to claim from the Defendant the costs and expenses incurred up to the date of termination, or compensation for any damage suffered, in connection with the exclusive brokerage contract signed by the Defendant on May 23, 2025?

b. If so, what amount may the Plaintiff claim from the Defendant?

c. Is the Defendant entitled to contest the Plaintiff's claim based on the grounds that the services rendered were of poor quality and replete with errors?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code of Civil Procedure, RLRQ c C-25.01, sections 620 to 648.

Civil Code of Québec, RLRQ c CCQ-1991, sections 1458, 1590, 1607, 1611, 1617 and 2129.

Civil Code of Québec, RLRQ c CCQ-1991, sections 2803 to 2805.

VI. ANALYSE

[14] Under article 2803 of the Civil Code of Québec (C.C.Q.), any person wishing to assert a right must prove the facts in support of their claim, on the balance of probabilities. It is therefore incumbent upon the claimant to establish the facts in support of their claim, on the preponderance of the evidence.

[15] In order to fulfil this burden, the Plaintiff relies on the admissible evidence made available to it under Quebec law.

[16] For his part, the undersigned arbitrator must assess the evidence presented by both parties in order to determine whether the existence of a fact is more probable than its absence.

[17] With regard to the probative value of witness evidence, Professor Léo Ducharme reminds us in his 2005 Précis de la preuve on page 60 (para. 146) that the party bearing the burden of proof will lose if the judge is unable to determine where the truth lies or if the evidence is entirely contradictory.

[18] In the present case, the Tribunal analysed and weighed up all the documents as well as the evidence given by the respective parties, bearing in mind that this arbitral award does not reproduce that evidence in its entirety.

-- Is the Plaintiff entitled to claim to the Defendant costs and expenses incurred up to that point, or compensation for any damage suffered regarding the exclusive brokerage contract signed by the latter on May 23rd, 2025? --

[19] The Arbitral Tribunal answers this question in the affirmative.

[20] The exclusive brokerage contract was entered into by the parties on May 23, 2025.

[21] The contract is clear: section 2.1 provides that, following termination by the SELLER, the latter may be responsible to pay the costs and expenses incurred by the BROKER.

[22] The Defendant was not forced to sign the contract.

[23] The contract was terminated by the Defendant on September 2, 2025.

[24] Section 2.1 of the contract is therefore applicable in the present matter. The remaining issue is the assessment of the expenses claimed.

-- If so, what amount may the Plaintiff claim from the Defendant? --

[25] The Plaintiff submitted an invoice totalling \$2,620.00.

[26] The Arbitral Tribunal concludes that certain expenses were incurred for the benefit of the Defendant for the purpose of selling his property, namely expenses related to the photographer, contract and listing - sale, open house and picture adjustments (Rochelle Cantor Services Immobilier Inc. c. Hong, 2025 QCCQ 1554).

[27] The fees relating to the rental contract listing, as well as property visit, shall not be borne by the Defendant for the following reasons:

- Rental Contract and listing: these fees relate to another contract, and the Plaintiff has failed to discharge her burden of proof in that respect.

- Property visit: these fees were not authorized by the Defendant. The Plaintiff confirmed that they were incurred as a result subcontracting her work to another broker. In this regard, pursuant to article 1607 of the C.c.Q., damages for material injury must be an immediate and direct consequence of the debtor's default. Unfortunately for the Plaintiff, that requirement it is met in the present case.

[28] The total amount of expenses payable by the Defendant to the Plaintiff, excluding taxes, is \$1,200.00.

[29] Lastly, the Plaintiff also claims the amount of \$1,250.00 in connection with the preparation of her legal proceedings. That claim is dismissed.

[30] Article 1617 C.c.Q. provides: "Damages which result from delay in the performance of an obligation to pay a sum of money consist of interest at the agreed rate or, in the absence of any agreement, at the legal rate." (Lebbadi c. Chebbi, 2020 QCCQ 2349).

-- Is the Defendant entitled to contest the Plaintiff's claim based on the grounds that the services rendered were of poor quality and replete with or errors? --

[31] The Defendant has failed to satisfy Arbitral Tribunal that he should not be required to pay the aforementioned fees of \$1,200.00, plus taxes.

[32] The Defendant signed the contract and agreed to its terms. While the Defendant's criticisms concerning the quality of the work performed may be legitimate, the Plaintiff is being awarded reimbursement of expenses, not brokerage fees.

VII. DÉCISION

FOR THESE REASONS, THE ARBITRAL TRIBUNAL:

[33] GRANTS IN PART the originating application;

[34] CONDEMNS the Defendant to pay to the Plaintiff \$1.379,70 plus interest at the legal rate and the additional indemnity provided for by article 1619 of the Civil Code of Québec, as of the date of this sentence;

[35] WITH COSTS in the amount of \$118.00 representing the judicial stamp.

Montréal ce 4 septembre 2026
Lieu Date

Me Gianluca	Campofredano
Prénom	Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



Signature

