

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : LONGUEUIL
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-039476-255

Date : 5 janvier 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Martin Bizzarro

Salzbourg Inc.

c.

**Syndicat des copropriétaires Chevrier
4736770**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] La demanderesse réclame à la défenderesse la somme de 4 052,86\$ pour le service de tonte de gazon effectué à six immeubles en une journée de septembre 2023. La défenderesse quant en elle soutient que le prix convenu entre les parties était plutôt de 675,48\$ pour les six immeubles et non pas par immeuble.

2. Historique de la procédure

[2] La séance d'arbitrage a été tenue le 7 décembre 2025.

II. LES FAITS

- [3] Les parties ne s'entendent quant aux dates des événements et donc le résumé qui suit est établi par le tribunal à la suite de la revue des éléments de preuves ainsi qu'à l'audition de la cause.
- [4] La défenderesse, par l'entremise de sa représentante, communique avec la demanderesse le 27 septembre 2023 afin d'obtenir un prix pour la tonte du gazon des six immeubles du Syndicat des copropriétaires Chevrier 4736770 (« Chevrier »).
- [5] Les parties discutent au téléphone des modalités et la représentante confirme par courriel le jour même son acceptation d'un prix forfaitaire de 587\$ plus taxes (pièce D-1).
- [6] Quelques heures plus tard, toujours par courriel la demanderesse confirme l'entente et demande pour combien d'immeuble. La défenderesse répond le jour même avec le détails des immeubles de Chevrier (D-1).
- [7] Toujours le 27 septembre 2023, la demanderesse en fin de journée envoie un courriel à la défenderesse lui indiquant que « *le prix du service gazon (2024) il faut compter sur 200.00\$ d'augmentation, donc 2350 + (220.00\$) augmentation (2024) = 2550.00\$* ».
- [8] La tonte a lieu le lendemain, soit le 28 septembre 2023.

- [9] La demanderesse, par l'entremise de son représentant, témoigne que l'état des lieux était hors norme. Le gazon était très haut avec des mauvaises herbes et nécessitait l'utilisation d'équipement spécialisé ainsi qu'un surplus de main d'œuvre et de matériel que la simple tonte d'entretien hebdomadaire en saison, d'où le prix proposé.
- [10] La demanderesse envoie deux factures (P-2 et P-3) à la défenderesse le lendemain soit le 29 septembre 2023 mais aucune preuve quant à cet envoi n'est présentée au tribunal, c'est plutôt la défenderesse qui confirme avoir reçu lesdites factures le lendemain des travaux.
- [11] Le 27 octobre 2023, la demanderesse envoie deux courriels de rappel à la défenderesse exigeant le paiement des factures impayées.
- [12] Sans nouvelle de la défenderesse, la demanderesse engage alors une agence de recouvrement pour récupérer les sommes dues.
- [13] La défenderesse envoie une lettre à la demanderesse le 5 juin 2024 (P-4) contestant le montant réclamé de 4 052,86\$ et offre de payer le montant de 587,50\$ plus taxes et joins un chèque au montant de 675,48\$ (P-5) afin de régler le litige.
- [14] La demanderesse institue les présentes procédures judiciaires le 27 janvier 2025.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

- [15] Le demandeur réclame le montant de 4 052,86 pour services rendus et non payés chez la défenderesse.
- [16] La défenderesse refuse de payer ce montant qui ne correspond pas à l'entente intervenue avec la demanderesse et offre plutôt de payer 675,48\$.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGES

Les questions en litige sont les suivantes :

- [17] Question 1. Quels sont les termes et conditions du contrat intervenus entre les parties?
- [18] Question 2. Combien la défenderesse doit-elle à la demanderesse ?

V. LE DROIT APPLICABLE

- Code procédure civile art. 340 et 620 et suivants. Titre II - L'arbitrage - Chapitre I - Dispositions Générales.
- Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991, articles 1379, 1387, 1435, 2098, 2106, 2803, 2804 et 2845.

VI. ANALYSE

- [19] **Question 1 – Quels sont les termes et conditions du contrat intervenus entre les parties?**
- [20] Le tribunal rappelle qu'il revient aux parties de prouver les faits qui soutiennent leurs prétentions, selon la balance des probabilités¹.
- [21] Le contrat de service de la demanderesse est un contrat d'adhésion au sens de l'article 1379 du Code civil du Québec :
1379. Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées. (Notre souligné.)
- [22] De même, l'article 2106 C.c.Q. précise :
2106. Le prix de l'ouvrage ou du service est déterminé par le contrat, les usages ou la loi, ou encore d'après la valeur des travaux effectués ou des services rendus.

¹ Voir les articles 2803 et 2804 C.c.Q.

- [23] Le Tribunal doit donc déterminer quels sont les termes du contrat intervenus entre les parties. Il est admis par les parties qu'il s'agit d'un contrat de service pour un prix forfaitaire.
- [24] Les représentants des parties ont livré tous deux des témoignages crédibles lors de l'audience mais contradictoires quant aux termes et conditions applicables au contrat liant les parties.
- [25] Citons l'honorable juge Lauzé dans la décision *Christopoulos c. Pierre-Louis*² :
- « [20] En vertu de l'article 2845 C.c.Q., la force probante des témoignages est laissée à l'appréciation du Tribunal. Confronté à deux versions contradictoires, le Tribunal doit déterminer laquelle doit prévaloir. Le juge doit évaluer la preuve en tenant compte de la quantité et principalement de la qualité des témoignages. »
- [26] La demanderesse prétend que les termes et conditions qui s'appliquent pour la tonte du gazon aux immeubles Chevrier sont les suivants :
- a) Les termes et conditions indiqués à l'endos de ses factures (pièces P-2, P-3 et P-6); et
 - b) Le prix proposé de 587,50\$ est par immeuble pour six immeubles, pour une seule journée et celui-ci est en fonction de l'état des lieux, c.-à-d. que le gazon était très long ce qui a nécessité recourir à plus de main d'œuvre, de matériel ainsi qu'à de l'équipement spécialisé.
- [27] Quant aux termes et conditions à l'endos des factures de la demanderesse (P-6) (les « Termes »), le tribunal arrive à la conclusion que ceux-ci n'ont jamais été communiqué à la défenderesse avant la formation du contrat.
- [28] En effet, rien dans la preuve soumise au tribunal par la demanderesse ne démontre que la défenderesse a eu connaissance de ces Termes avant la formation du contrat.
- [29] Selon l'article 1435 C.c.Q. :
1435. La clause externe à laquelle renvoie le contrat lie les parties.
- Toutefois, dans un contrat de consommation ou d'adhésion, cette clause est nulle si, au moment de la formation du contrat, elle n'a pas été expressément portée à la connaissance du consommateur ou de la partie qui y adhère, à moins que l'autre partie ne prouve que le consommateur ou l'adhérent en avait par ailleurs connaissance. (Notre souligné.)
- [30] Les Termes n'ont été portées à la connaissance de la défenderesse qu'après la formation du contrat, soit le 29 septembre 2023 par courriel (pièce D-4), alors que l'acceptation de l'offre par la défenderesse fut le 27 septembre 2023.
- [31] La demanderesse n'a pas su démontrer au tribunal que la défenderesse avait eu connaissance de ces Termes. Conséquemment, ceux-ci sont nuls et inopposables à la défenderesse.
- [32] La nullité de ces Termes ne vient toutefois pas libérer la défenderesse de ses obligations légales contractuelles, tel que de payer pour les services rendus.
- [33] **Question 2. Combien la défenderesse doit-elle à la demanderesse ?**
- [34] La demanderesse prétend que le prix entendu avec la défenderesse est de 587,50\$ plus taxes, soit 675,48\$ par immeuble pour un total de 4 052,86\$ ou 2 026,43\$ pour trois immeubles selon les deux factures de la demanderesse (pièces P-2 et P-3). Selon la demanderesse, ce prix tient compte de l'état des lieux.
- [35] La preuve présentée par la demanderesse ne soutient pas ces prétentions.
- [36] Les communications entre les parties ne font état aucunement de cette offre. Bien au contraire, lorsque la défenderesse accepte l'offre de service, cette dernière précise de façon clair et sans ambiguïté le prix de 675,48\$ « pour la tonte de la pelouse » (pièce D-1).
- [37] À plusieurs reprises le 23 septembre 2023 (pièce D-1, en liasse), la demanderesse à l'opportunité de clarifier son offre que le prix demandé est par immeuble.
- i. À 11h47, la demanderesse répond « Parfait » à l'acceptation de l'offre de la défenderesse et va même demander « combien d'immeuble » étant donné que la défenderesse a fourni les adresses à desservir. Aucun commentaire ou correction quant au prix.

² *Christopoulos c. Pierre-Louis*, 2021 QCCQ 7871.

- ii. Plus tard, la défenderesse réponds qu'il y a six immeubles au total. La demanderesse ne répond pas à ce courriel.
 - iii. À 20h12, la demanderesse écrit qu'elle envoie les contrats pour le service de tonte devant avoir lieu le lendemain, mais oublie d'y joindre lesdits contrats; ce n'est que le 29 septembre à 7h29 (pièce D-4) que la défenderesse va recevoir les factures. Rien n'est mentionné quant au prix par immeuble.
 - iv. À 20h16, la demanderesse répond que « *pour le service gazon en (2024)* », il faudra compter une augmentation de 200\$, soit 2 550\$. Encore une fois, rien n'est mentionné que ce prix est par immeuble.
- [38] Sur ce dernier point, le tribunal constate que si, comme le prétends la demanderesse le prix était par immeuble, pourquoi alors préciser à la défenderesse que l'augmentation pour le service en 2024, sera de 200\$, alors que selon ses prétentions, l'augmentation serait plutôt de 1 200\$, soit 200\$ par immeuble. Or, ce n'est pas ce que la demanderesse a écrit.
- [39] Quant aux factures elles-mêmes (pièces P2 et P-3), le tribunal note les éléments suivants.
- i. Aucune date de facturation ou date à laquelle les services furent rendus n'y apparaissent.
 - ii. La case signature pour l'acceptation des termes est non-signée par la défenderesse.
 - iii. L'offre de service est pour le mois du 1^{er} mai 2023 au 15 septembre 2024, alors qu'il ne s'agit que d'un service effectué une seule fois, soit le 28 septembre 2023. De plus, le contrat n'a ni commencé le 1^{er} mai 2023, ni ne se terminait en septembre 2024.
 - iv. Aucune mention que le prix est en fonction de l'état des lieux, que le service requiert de l'équipement spécialisés ou d'un surplus de main d'œuvre.
- [40] Questionné à ce sujet par le tribunal à savoir pourquoi les factures ne font aucune mention de la difficulté du travail à accomplir, le représentant de la demanderesse précise qu'ils ne peuvent l'indiquer à même le contrat, que tout se fait automatiquement. Le tribunal n'en n'est pas convaincu.
- [41] En effet, à la face même des factures, le tribunal constate que la demanderesse y a apposé des notes personnalisées, tant manuscrites qu'informatisées. Son représentant va même témoigner en ce sens lorsqu'il précise que les factures ont été modifiées pour refléter un prix de « */ 4 pour terminer la saison (2023)* ».
- [42] La défenderesse quant à elle affirme qu'elle n'aurait jamais accepté de payer 675,48\$ par immeuble pour faire tondre le gazon et ce, une seule fois en fin de saison.
- [43] En effet, la défenderesse soumet en preuve (pièces D-7 en liasse) les différents contrats de service retenus au cours des cinq dernières années desquels le tribunal est en mesure de constater que le prix mensuel moyen d'une tonte de gazon pour une période d'environ 4 mois et demi oscille entre 400\$ et 600\$ jusqu'en 2023.
- [44] Si le tribunal se rangeait du côté de l'argumentaire de la demanderesse, ce qu'il ne fait pas, le service de tonte de gazon de la demanderesse correspondrait à un prix mensuel moyen de plus de 3000\$, soit 500% plus élevé que pour le même service offert par un compétiteur pour l'année 2023 et près de 400% pour l'année 2024.
- [45] Le tribunal se range du côté de la demanderesse lorsque celle-ci précise que l'état des lieux nécessitait un prix plus élevé. En effet, elle demande 675,48\$ pour une seule journée de travail alors que ce prix serait normalement pour un mois de service.
- [46] Suivant l'appréciation de la preuve administrée à l'audience, le Tribunal retient la position de la défenderesse, rejette la demande de paiement de la demanderesse de 4 052,86\$ et réduit cette somme à 675,48\$.
- [47] **Les intérêts.**
- [48] La demanderesse envoie le 27 octobre 2023 deux courriels à la défenderesse afin d'exiger la paiement des factures (pièces P-1, en liasse).

- [49] Bien que la question concernant le prix des services rendus ainsi que la validité des Termes (P-2, P-3 et P-6) fut traitée ci-haut, le tribunal note au passage quelques irrégularités au sein de ces courriels.
- [50] En effet, ces courriels ne font référence qu'à une seule des factures, #11102 et que la mention de la facture #11101 fut inscrite de façon manuscrite sur les pièces soumises au dossier de la cour. De même, la demanderesse indique de façon erronée qu'elle a tenté de rejoindre la défenderesse le 22 août 2023 alors que les services ont été rendus le 27 septembre 2023.
- [51] Le tribunal note également que la demanderesse a octroyé délai de 30 jours à la défenderesse pour acquitter les factures, soit au plus tard, selon le calcul du tribunal, le 27 novembre 2023. Le tribunal en tiendra compte dans le calcul des intérêts.
- [52] La défenderesse ne répondra que le 5 juin 2024 contestant les sommes réclamées (pièces P-4 et P-5) en faisant parvenir une mise en demeure à la demanderesse avec un chèque au montant de 675,48\$ pour régler le litige.
- [53] La demanderesse n'était pas dans l'obligation d'accepter cette somme bien en deçà de ce qu'elle réclamait, et ce, en vertu du premier alinéa de l'article 1561 C.c.Q.:
1561. Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû, quoique ce qui est offert soit d'une plus grande valeur.
- Il ne peut, non plus, être contraint de recevoir le paiement partiel de l'obligation, à moins qu'il n'y ait un litige sur une partie de celle-ci, auquel cas il ne peut, si le débiteur offre de payer la partie non litigieuse, refuser d'en recevoir le paiement; mais il conserve son droit de réclamer l'autre partie de l'obligation. (Notre souligné.)
- [54] Cependant, le tribunal ayant conclu que la défenderesse devait la somme de 675,48\$ et que celle-ci a offert son paiement le 5 juin 2024, en vertu du deuxième alinéa de 1561 C.c.Q., la défenderesse devra donc payer des intérêts à partir du 28 novembre 2023 jusqu'au 5 juin 2024.
- [55] Quant aux frais judiciaires, le tribunal s'étant rangé du côté des arguments de la défenderesse quant aux sommes dues et en vertu de l'article 340 du Code de procédure civile, le tribunal utilise sa discrétion et n'accordera pas les frais judiciaires, chaque partie payant ses frais.

VII. DÉCISION

- [56] **POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :**
- [57] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande principale.
- [58] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse une somme de 675,48\$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec entre les dates du 28 novembre 2023 et du 5 juin 2024.
- [59] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais judiciaires.

Montréal	ce	5 janvier 2026
Lieu		Date
Martin		Bizzarro
Prénom		Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec

Numéro de membre 287217-0

Me Martin Bizzarro

Signature