

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
District : Longueuil  
Localité : Longueuil  
N° de dossier judiciaire : 505-32-708729-257

Date : 11 novembre 2025

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> BERNARD VÉZINA**

---

**JENNIFER CHALOUX**

c.

**FRANÇOIS BOUTHILLIER ET  
JOHANNE JEANNOTTE**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

### **I. INTRODUCTION**

#### **1. Résumé du litige**

[1] Les parties défenderesses ont vendu leur condo à la demanderesse le 3 août 2022. Or, il restait des travaux en cours pour réparer structurellement des balcons pour lesquels une cotisation supplémentaire pouvait être exigée du syndicat des copropriétaires, cotisation que les parties défenderesses se sont engagées à payer. La demanderesse réclame cette cotisation de 896,10 \$ plus 1000 \$ pour troubles et inconvénients ainsi que les frais de justice. Les parties défenderesses contestent cette réclamation, alléguant avoir honoré tous leurs engagements prévus à la vente, notamment pour cette situation.

#### **2. Historique de la procédure**

[2] Le 17 janvier 2025, la demanderesse dépose au tribunal sa demande contre la défenderesse.

[3] Le 24 février 2025, les parties défenderesses déposent au tribunal leur contestation.

[4] Le 16 septembre 2025, le SMEDAR confirme le mandat d'arbitrage à l'arbitre

soussigné, lequel convoque les parties à une réunion préliminaire.

[5] Le 30 septembre 2025, les parties participent par visioconférence Zoom à la réunion préliminaire présidée par l'arbitre soussigné lors de laquelle le consentement à l'arbitrage est confirmé et les parties acceptent que l'arbitre rende sa sentence sur dossier, soit sans audience. Le procès-verbal de cette réunion et la déclaration d'indépendance et d'impartialité de l'arbitre sont transmis aux parties le même jour. Les parties ont jusqu'au 21 octobre 2025 pour compléter leurs dossiers.

[6] La demanderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance des pièces suivantes (les deux parties cotent leurs pièces avec un D alors pour éviter la confusion, les pièces en demande sont recotées avec un P) identifiées par la demanderesse comme suit: P-1 : Fiche descriptive Centris; P-2 : Déclarations du vendeur sur l'immeuble; P-3 : Promesse d'achat; P-4 : Demande de renseignement au syndicat des copropriétaires; P-5 : Formulaire de modification de la promesse d'achat; P-6 : Nouvelle modification de la promesse d'achat; P-7 : Clause spéciale notariée; P-8 : Courriel pour cotisations spéciales pour l'extra des blacons CHSLD et autres balcons; P-9 : Témoignage écrit de Madame Ysabel Brisson; P-10 à P-23 : courriels entre les parties et avec le syndicat des copropriétaires; P-24 et P-25 : Témoignage écrit de la demanderesse en deux parties. La demanderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance également du témoignage écrit de la demanderesse en réplique au témoignage écrit de la partie défenderesse.

[7] Les parties défenderesses déposent et l'arbitre soussigné prend connaissance des pièces suivantes identifiées par elles comme suit: D-1 : Introduction, remplacée par une Déclaration écrite en défense; D-2 : Date d'identification du problème; D-3 : Déclarations du vendeur; D-4 : Réunion du 29 juin 2022; D-5 : Contra d'achat; D-6 : Lettre de satisfaction de J. Chaloux; D-7 : Confirmation du montant; D-8 : Demande non fondée; D-9 : Demande de paiement du syndicat; D-10 : Demande de paiement au notaire; D-11 : Confirmation paiement reçu; D-12 : Refus de la demande de Mme Chaloux; D-13 : Nouvelle demande de Mme Chaloux; D-14 Refus et raison du refus; D-15 : Proposition de règlement; D-16 : Reposition de règlement; D-17 : Refus du règlement proposé; D-18 : Troisième proposition de règlement; D-19 : Nouvelle offre de règlement; D-20 : Les travaux ne sont pas terminés et D-21 : Demande d'information pour faire une nouvelle offre. La partie défenderesse dépose et l'arbitre soussigné prend connaissance du témoignage écrit de la défenderesse, Madame Johanne Jeannotte.

[8] Le 22 octobre 2025, l'arbitre soussigné prend le dossier en délibéré.

## II. LES FAITS

[9] Le 3 août 2022, la demanderesse achète le condominium des parties défenderesses. Il reste un enjeu en suspens. En effet, cette vente comprend un engagement des vendeurs de payer une éventuelle cotisation spéciale du syndicat relativement à un problème structurel de balcons identifiés comme étant des balcons côté CHSLD.

[10] Le 7 décembre 2023, le syndicat des copropriétaires demande le paiement d'une cotisation spéciale pour l'extra des balcons du côté du CHSLD (896,10 \$), mais aussi pour des balcons des trois autres côtés de l'immeuble (1802,64 \$), pour un total de 2698,74 \$, représentant la quote-part pour le condo en cause, le tout exigé avant le 15 janvier 2024.

[11] Il s'ensuit plusieurs échanges, notamment des offres de règlements, entre les parties sur plusieurs mois, à savoir ce qui est dû et ce qui est exigible en retour (quittance), sans succès, et les procédures judiciaires sont entreprises.



### III. LES POSITIONS DES PARTIES

[12] La demanderesse réclame le remboursement de la cotisation spéciale de 896,10 \$ en vertu d'un engagement contractuel, plus 1000 \$ pour troubles et inconvénients ainsi que les frais de justice.

[13] Les parties défenderesses contestent cette réclamation, alléguant avoir honoré tous leurs engagements prévus à la vente.

### IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[14] La demanderesse est-elle en droit de réclamer des parties défenderesses le remboursement de cette cotisation supplémentaire ? Des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients ?

### V. LE DROIT APPLICABLE

[15] Les dispositions de Code civil du Québec ("C.c.Q.") sur la responsabilité civile contractuelle.

### VI. ANALYSE

[16] L'article 1458 C.c.Q. dispose que : "Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables".

[17] La demanderesse est en droit de réclamer des parties défenderesses le remboursement de la cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires relativement au problème structurel des balcons côté CHSLD, au montant de 896,10 \$ pour le condo en cause. La preuve en demande et en défense concordent sur ce point et ce montant. Les parties défenderesses reconnaissent cet engagement et ont offert de payer ce montant à la demanderesse, sans toutefois le consigner au tribunal.

[18] Le litige porte plutôt sur le fait que les parties défenderesses exigent en échange du paiement de ce montant, une quittance complète et finale, ce que la demanderesse refuse de donner en raison de l'étendue que cette quittance pourrait prendre.

[19] Il appert de la pièce P-8 que d'autres balcons sont affectés et que le syndicat des copropriétaires exige une cotisation à cet égard. Or, la demanderesse ne réclame pas dans sa demande faisant l'objet du présent arbitrage le remboursement d'une quelconque cotisation supplémentaire. L'arbitre soussigné n'a donc pas à se prononcer sur ce point.

[20] Les parties défenderesses souhaitent vraisemblablement avoir la paix et passer à autre chose, la vente de leur condo datant maintenant de plus de trois ans, d'où leur exigence d'une quittance. C'est compréhensible, mais elles ne peuvent pas se prémunir contre toutes réclamations pour vice caché pouvant survenir, qu'il s'agisse de problèmes structurels identifiés sur d'autres balcons ou de tout autre problème. L'arbitre soussigné n'a pas à décider si une quittance doit être offerte au-delà du montant de 896,10 \$ qui nous occupe et qui est reconnu par tous.

[21] Il appert de la correspondance entre les parties déposée en preuve de part et d'autre et de leurs témoignages écrits que ces dernières ont consacré du temps et de l'énergie dans cette affaire pendant des mois. Il s'agit là du lot habituel des parties impliquées dans un litige. Il n'y a pas lieu d'indemniser la demanderesse plus que les parties défenderesses pour les inconvénients habituels d'un litige. En revanche, la demanderesse a droit au remboursement de ses frais de justice puisqu'elle a gain de cause en partie.

## VII. DÉCISION

[22] Le tribunal d'arbitrage :

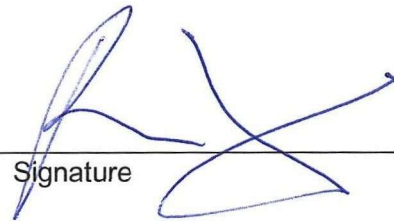
CONDAMNE les parties défenderesses solidairement à payer à la partie demanderesse la somme de 896,10 \$, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec;

CONDAMNE les parties défenderesses solidairement à payer à la partie demanderesse les frais de justice de 118,00 \$.

Longueuil \_\_\_\_\_ ce 11 novembre 2025  
Lieu \_\_\_\_\_ Date

Bernard \_\_\_\_\_ Vézina \_\_\_\_\_  
Prénom \_\_\_\_\_ Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec

  
Signature

