

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-708791-257

Date : 16 décembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Virginie Thibault

Raphaël Mbounguen Kenang

c.

Sylvain Goulet

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Le demandeur poursuit le défendeur pour compenser le préjudice qu'il aurait subi en raison de la vente non-conclue d'un condo.

[2] Le litige porte sur la divulgation ou non de la valeur des frais de condo et des cotisations spéciales au demandeur avant la rencontre chez le notaire du 29 janvier 2025.

[3] Le défendeur a agi à titre de courtier inscripteur dans la vente d'un immeuble, de type condo, sis au 6-1836, rue Montarville, Longueuil (Qc) J4J 3G5 pour le vendeur, Olivier Boissières.

2. Historique de la procédure

[4] Le 6 février 2025, le demandeur transmet une lettre de mise en demeure datée du 5 février 2025 au défendeur par courriel.

[5] Le 6 février 2025, le défendeur répond par courriel à cette lettre de mise en demeure.

[6] Le 13 février 2025, le demandeur dépose au tribunal sa demande contre le

défendeur.

[7] Le 14 mars 2025, le défendeur dépose sa contestation.

[8] Le 6 octobre 2025, l'arbitre est nommée.

[9] Le 27 octobre 2025, la réunion préliminaire présidée par l'arbitre a eu lieu par visioconférence durant laquelle les parties ont confirmé leur consentement à l'arbitrage et ont demandé que l'arbitre rende sa sentence sur la seule base de la preuve au dossier, sans audience.

[10] Les parties ont confirmé leur consentement à ce que la sentence soit rendue sur le vu du dossier par courriel le 3 novembre 2025 pour le défendeur et le 5 novembre 2025 pour le demandeur.

[11] Les parties avaient jusqu'au 11 novembre 2025 pour déposer des pièces additionnelles et jusqu'au 17 novembre 2025 pour compléter leur dossier avec leur témoignage écrit.

[12] Le demandeur dépose les pièces suivantes : P-1 : Mise en demeure et réponse de Mr Sylvain Goulet, P-2 : Listing de la vente du condo, P-3 : Facture du Notaire (l'arbitre ajoute que cette pièce comprend également la facture de l'inspection préachat), P-4 : Déclaration du vendeur sur le logement, P-5 : Documents remis chez le notaire et P-6 : Communication courriels avec les 2 courtiers et le demandeur (l'arbitre ajoute qu'il s'agit d'un courriel échangé entre le demandeur et son courtier uniquement). Le demandeur a également fourni son témoignage écrit.

[13] Le défendeur dépose les pièces suivantes : D-1 : Fiche descriptive, D-2 : Contre-proposition cp01520, D-3 : Courriel du 15 décembre 2024, D-4 : Tableau des frais de condo et cotisations spéciales 2023, D-5 : Budget 2024, D-6 : Correspondance par courriel en liasse, D-7 : Modification MO71011, D-8 : Courriel avec le notaire. Le défendeur a également fourni son témoignage écrit.

[14] Le 17 novembre 2025, l'arbitre prend le dossier en délibéré.

II. LES FAITS

[15] Le défendeur a agi à titre de courtier inscripteur dans la vente de l'immeuble sis au 6-1836, rue Montarville, Longueuil (Qc) J4J 3G5 pour le vendeur, Olivier Boissières.

[16] Le défendeur prépare la fiche descriptive de l'immeuble en novembre 2024 (Pièces P-2 et D-1) dans laquelle les frais de copropriété sont indiqués à 208\$ par mois. Le défendeur ajoute une information au courtier collaborateur (Pièce D-1) : « il y a des cotisations spéciales en cours. J'attends une clarification du syndicat de copropriétaire (DRCOP). »

[17] Selon le défendeur, il a avisé verbalement le courtier du demandeur que des cotisations spéciales étaient en cours en 2024 et qu'il n'avait pas encore l'information pour 2025.

[18] Le 11 décembre 2024, le demandeur signe une promesse d'achat sur le condo (pièce P-5) par l'entremise de son courtier, David Kuppek, dans laquelle la clause 9.1 édictait que la promesse d'achat était conditionnelle à la vérification des documents de copropriété dans les 7 jours de l'acceptation de ladite promesse d'achat et que si l'acheteur n'est pas satisfait, il devra aviser le vendeur et ladite promesse deviendra nulle et non avenue. En cas de non-avis de l'acheteur au vendeur, « il sera réputé avoir renoncé à la présente condition ».

[19] Le 13 décembre 2024, une contre-proposition du vendeur est acceptée par le demandeur (pièce D-2).

[20] Le 15 décembre 2024, le défendeur transmet au courtier du demandeur par courriel (Pièce D-3) des documents de copropriété avec une mention « Nous attendons le DRCOP complété ainsi que le tableau décrivant les frais de condo et les cotisations spéciales pour 2025. Nous souhaitons recevoir ces derniers documents demain ».

[21] Dans les documents transmis se retrouvent un tableau nommé « charges communes 2023 et cotisation spéciale 2023 » (pièce D-4) dans lequel les frais indiqués sont de 2 497,57\$ à titre de charges communes 2023 et de 3 264,80\$ à titre de cotisation spéciale 2023, et le budget de copropriété pour l'année 2024 (pièce D-5).

[22] Le défendeur aurait fait plusieurs suivis auprès du vendeur pour obtenir les informations manquantes, sans succès.

[23] Plusieurs échanges de courriels sont faits entre le défendeur et le courtier du demandeur (Pièce D-6) quant aux informations manquantes pour 2025. Le défendeur indique, entre autres, le 22 décembre 2024 « J'aimerais comme toi conclure la vente, et je tiens avant tout que les parties sont bien informées ». Le 27 décembre 2024, il avise le courtier du demandeur : « Notre client nous informe qu'il va se prévaloir de la clause d'annulation une fois le délai en 6.2 expiré, donc demain. Une fois fait, il va mettre hors marché. ».

[24] Me Vikas Sawhney, notaire, est choisi afin d'effectuer la transaction. Un échange de courriels entre le notaire et le défendeur (Pièce D-8) est déposé.

[25] Selon le demandeur, à aucun moment, il lui aurait dit par le défendeur ou par son courtier que les frais de copropriété pourraient être plus élevés. Lors de l'inspection, le demandeur a demandé au défendeur si les frais de condo pourraient être plus haut. Selon le demandeur, le défendeur aurait répondu que « les frais ne dépasseraient pas 250\$ même après consultation du syndicat ». Selon le défendeur, il aurait mentionné « qu'étant à 208\$, il serait surprenant qu'ils soient plus élevés que 250\$, et que nous n'avions cependant reçu aucune confirmation pour les cotisations spéciales ».

[26] Lors de la rencontre chez le notaire, ce dernier a informé les parties que les frais mensuels de condo étaient de plus de 600\$ par mois (681\$ selon le demandeur ou 608\$ selon le défendeur) pour l'année 2025.

[27] La vente ne s'est pas conclue, puisque ces frais rendaient la propriété inabordable pour le demandeur.

[28] Le demandeur et le vendeur ont rendu la promesse d'achat nulle et non avenue (pièce D-7).

[29] Le demandeur a acquitté les frais de notaire de 1 850,00\$ et les frais d'inspection préachat de 689,52\$ (pièce P-3).

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[30] Selon le demandeur, le défendeur a commis une faute lui ayant causé des pertes financières (Frais d'inspection: 689.85\$, Frais de notaire: 1850\$, Autres dépenses liées à la transaction et absences de travail non payées: 420\$) et demande de: Condamner le défendeur à lui payer la somme de 2 959,85 \$, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, Condamner le défendeur à lui payer les frais de justice.

[31] Selon le défendeur, il n'a pas commis de faute et demande de : Accueillir sa contestation, Rejeter la demande, Le tout avec frais de justice et dépens.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[32] Selon les règles de la responsabilité civile extracontractuelle:

- i. Est-ce que le défendeur a commis une faute?
- ii. Est-ce que le demandeur a subi des dommages?
- iii. Y a-t-il un lien entre la faute et les dommages subis, le cas échéant?

V. LE DROIT APPLICABLE

[33] Les dispositions du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») sur la responsabilité extracontractuelle (article 1457 C.c.Q.) et du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (« Règlement »).

[34] La responsabilité extracontractuelle du courtier immobilier du vendeur peut être engagée envers un acheteur lorsqu'il commet une faute causant un préjudice à ce dernier. À cet égard, l'article 1457 C.c.Q. prévoit :

« Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »

[35] Outre cette responsabilité extracontractuelle, le courtier immobilier est soumis à des obligations envers les tiers découlant du Règlement.

[36] Les articles 83 à 85 dudit Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (« Règlement ») précisent les obligations d'information et de vérification du courtier :

« 83. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

84. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente ou les parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction.

85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction. »

[37] Dans l'arrêt *Banville c. BlocDirect inc.* (2015 QCCA 1014 (CanLII)), la Cour d'appel a déclaré :

« [5] Un courtier immobilier a l'obligation de vérifier avec prudence et diligence l'information contenue, entre autres, à la fiche descriptive de l'immeuble[3]. Il s'agit d'une obligation de moyens[4]. Dans l'évaluation de la responsabilité d'un courtier immobilier, il faut analyser son comportement par rapport à celui d'un courtier normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances[5]. »

[38] L'article 2803 C.c.Q. édicte : « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[39] De plus, l'article 2804 C.c.Q. mentionne le fardeau de preuve de la balance des probabilités : « La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[40] La preuve par ouï-dire n'est pas admissible en droit selon l'article 2843 C.c.Q. : « Le témoignage est la déclaration par laquelle une personne relate les faits dont elle a eu personnellement connaissance ou par laquelle un expert donne son avis.

Il doit, pour faire preuve, être contenu dans une déposition faite à l'instance, sauf du consentement des parties ou dans les cas prévus par la loi. »

VI. ANALYSE

[41] Aucune preuve claire n'a été produite par les parties quant au montant exact des frais de copropriété pour l'année 2025. Toutefois, la preuve en demande et en défense concorde sur ce point et ce montant, soit plus de 600\$ par mois.

[42] La première question à trancher est de savoir si le défendeur a commis une faute à l'égard du demandeur.

[43] L'arbitre retient que le demandeur n'a eu connaissance des frais réels de copropriété qu'au moment de la signature chez le notaire, ce que le défendeur ne conteste pas. Ce seul fait ne suffit toutefois pas à établir une faute.

[44] Dans la fiche d'inscription, le défendeur a indiqué des frais de copropriété de 208 \$ par mois. Il ressort également de la preuve qu'à plusieurs reprises, le défendeur a écrit par courriel qu'il était en attente d'informations concernant d'éventuelles cotisations spéciales comme pour les années 2023 et 2024 (Pièces P-4, D-1, D-3 et D-6). Dans le tableau fourni pour l'année 2023, les frais indiqués pour le condo en question sont de 2 497,57\$ à titre de charges communes et de 3 264,80\$ à titre de cotisation spéciale.

[45] Pour établir la faute, le demandeur devait démontrer que le défendeur connaissait les frais réels et qu'il a omis de les communiquer ou a commis une erreur en les transcrivant. Or, la preuve ne permet pas de tirer cette conclusion. De plus, les propos attribués au notaire, au courtier acheteur et au courtier hypothécaire dans la déclaration écrite du demandeur constituent du ouï-dire et ne peuvent être retenus.

[46] Le demandeur soutient que le défendeur lui aurait affirmé oralement que les frais ne dépasseraient pas 250 \$. Le défendeur reconnaît avoir mentionné ce montant, mais affirme avoir précisé qu'il manquait l'information sur les cotisations spéciales. Devant ces versions contradictoires, l'arbitre conclut qu'il est plus probable que le défendeur ait ajouté cette mise en garde, puisque la preuve démontre qu'il a soulevé cette question à plusieurs reprises (déclarations du vendeur, courriels avec le courtier du demandeur).

[47] Aucune preuve n'a été produite pour démontrer que les informations transmises par le défendeur au courtier du demandeur ont effectivement été communiquées au demandeur. De plus, aucune déclaration écrite du courtier du demandeur, pouvant valoir témoignage, n'a été déposée. Seul un courriel (Pièce P-7) a été versé au dossier, dans lequel le courtier affirme avoir agi avec honnêteté et impute la désinformation au courtier inscripteur.

[48] Ce courriel ne peut être considéré comme un témoignage au sens de l'article 56 du Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives à des petites créances, qui prévoit que « le témoignage se fait par déclaration écrite. L'arbitre peut cependant permettre qu'un témoignage se fasse oralement, à la demande d'une partie ». Il s'agit donc d'un simple écrit, conformément à l'article 2832 C.c.Q.

[49] Par ailleurs, l'arbitre n'ayant pas accès au courriel dans son intégralité, il ne peut en vérifier l'intégrité ni le contenu. Bien que l'arbitre ait pris connaissance de son contenu partiel, il ne peut lui accorder de valeur probante, d'autant plus que le défendeur contredit ces affirmations dans sa propre déclaration écrite.

[50] La preuve démontre plutôt que le défendeur a, à plusieurs reprises, informé le courtier du demandeur qu'il était en attente d'informations concernant les cotisations spéciales. Ces communications témoignent de sa volonté de transmettre les renseignements dont il disposait et de compléter ceux qui lui manquaient. Rien n'indique qu'il ait volontairement dissimulé des informations ou retenu des documents en sa possession.

[51] De plus, sachant que des documents de copropriété étaient manquants, le demandeur a néanmoins choisi d'aller de l'avant avec l'achat de la propriété. Il est certes regrettable que le demandeur ait eu connaissance des informations finales seulement lors de la signature chez le notaire. Toutefois, la clause 9.1 de la promesse d'achat lui permettait de se retirer de la transaction en cas de documents incomplets ou insatisfaisants. Selon cette clause, le fait de ne pas se déclarer insatisfait équivaut à une renonciation à la condition de vérification des documents. Rien dans la preuve ne démontre que le demandeur a exercé ce droit ; il est donc réputé y avoir renoncé.

[52] En conséquence, la preuve ne démontre pas que le défendeur avait connaissance des frais réels de copropriété ni qu'il a commis une faute en omettant de les transmettre. Le demandeur n'a pas satisfait à son fardeau de preuve quant à l'existence d'une faute imputable au défendeur, conformément aux articles 1457, 2803 et 2804 C.c.Q. Au contraire, la preuve démontre que le défendeur a fourni toutes les informations dont il disposait et a indiqué à plusieurs reprises qu'il lui manquait des renseignements sur les cotisations spéciales. Le défendeur a donc agi en respect avec ses obligations d'information et de vérification de courtier.

[53] À savoir si les cotisations spéciales étaient assimilées en frais de copropriété, aucune preuve n'a été soumise en ce sens.

[54] Il n'y a donc pas lieu de traiter des deux autres questions en litige, soit les dommages et le lien de causalité, puisque la première condition de la responsabilité civile extracontractuelle n'est pas remplie.

VII. DÉCISION

[55] POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE:
REJETTE la demande, avec frais de justice.

Saint-Jean-sur-Richelieu ce 16 décembre 2025
Lieu Date

Virginie Thibault
Prénom Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature