

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : LONGUEUIL
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-709017-256

Date : 17 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Martin Bizzarro

Rachelle Barbieri

c. Progazon Longueuil

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

- | | |
|-----|--|
| [1] | La demanderesse réclame de la défenderesse Progazon Longueuil (ci-après « Progazon ») la somme de 1 547,97 \$ pour les frais encourus lors du déneigement de sa propriété ainsi que pour des dommages punitifs. |
| [2] | La demanderesse allègue que la défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles de déneigement la forçant ainsi à l'effectuer elle-même. |
| [3] | La défenderesse conteste la réclamation et allègue avoir déneigé le stationnement de façon partielle étant donné que certaines voitures bloquaient le stationnement. Au surplus, la défenderesse prétend que la demanderesse devait lui envoyer une mise en demeure afin de l'aviser de son intention de faire exécuter le déneigement par un tiers à ses frais. |

2. Historique de la procédure

- | | |
|-----|--|
| [4] | La séance d'arbitrage a été tenue le 19 août 2026. |
|-----|--|

II. LES FAITS

- | | |
|------|--|
| [5] | Les parties sont liées par un contrat de déneigement du stationnement d'un immeuble de 16 locataires (le « Stationnement ») appartenant à la demanderesse. |
| [6] | Le ou vers le 19 février 2025, une tempête de neige sévit depuis quelques jours au Québec et le Stationnement est encombré de neige. |
| [7] | Le matin du 19 février, la demanderesse demande au concierge de l'immeuble de louer un tracteur et l'équipement nécessaire et de déneiger le Stationnement. |
| [8] | La location lui coûte 637,97 \$ (P-2) et elle paye un montant additionnel de 410 \$ (P-6) au concierge pour le travail exécuté. Elle réclame également un montant de 500 \$ à titre de dommages-intérêts punitifs. |
| [9] | Le 8 avril 2025, la demanderesse envoie une mise en demeure à la défenderesse par courrier recommandé. |
| [10] | Le 30 avril 2025, la demanderesse entame son recours judiciaire auprès de la Cour du Québec, division des petites créances. |

III. LES POSITIONS DES PARTIES

- [11] La partie demanderesse prétends que la défenderesse a manqué à son obligation de déneiger le Stationnement et c'est pour cette raison qu'elle a dû engager des frais pour exécuter elle-même le déneigement.
- [12] La défenderesse rejette cette allégation et prétends qu'elle s'est bel et bien présentée pour déneiger le Stationnement mais que des voitures étaient présentes. Le déneigement fut donc partiel.
- [13] La défenderesse soutient également que la demanderesse n'a jamais communiqué ses intentions d'effectuer elle-même le déneigement et qu'elle ne peut être tenu responsable des sommes payées par la demanderesse.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGES

- [14] Les questions en litige sont les suivantes :
- [15] Question 1 - La défenderesse a-t-elle manqué à son obligation contractuelle de déneigement?
- [16] Question 2 - L'absence de mise en demeure écrite avant l'exécution des travaux est-elle fatale au recours de la demanderesse?
- [17] Question 3 - Dans l'éventualité où la défenderesse est responsable des dommages encourus par la demanderesse, peut-elle être condamnée à des dommages punitifs?

V. LE DROIT APPLICABLE

- [18] Code civil du Québec, 1595, 1597, 1602, 2803 et 2804.
- [19] Code procédure civil art. 620 et suivants.

VI. ANALYSE

- [20] **Question 1. La défenderesse a-t-elle manqué à son obligation contractuelle de déneigement?**
- [21] Le tribunal rappelle qu'il revient aux parties de prouver les faits qui soutiennent leurs prétentions, selon la balance des probabilités.
- [22] La demanderesse prétend que Progazon n'a pas déneigé le Stationnement et ce pendant plusieurs jours soit, du 16 au 19 février 2025 (ci-après la « Tempête »).
- [23] Le contrat intervenu entre les parties et mis en preuve par la défenderesse (D-9) énonce à l'article 2 que le déneigement sera effectué « *à partir de 4cm et nous sommes présents en rotation jusqu'à la fin des précipitations.* »
- [24] Également, à l'article 4, se trouve une exclusion de responsabilité :
- « Dans les cas de force majeures (fortes tempêtes ou verglas qui entraîneraient la fermeture des voies d'accès publiques, nous ne pouvons être tenus responsables de quelconques inconvénients reliés au retard de services de déneigement causé par ces dites fermetures. »
- [25] Selon la demanderesse, la défenderesse ne s'est pas présentée pour déneiger à aucun moment lors de la Tempête et aurait donc manqué à son obligation prévu à l'article 2 du contrat, soit de venir déneiger alors qu'il y avait plus de 4cm de neige.
- [26] La défenderesse contredit cette allégation à l'aide d'un registre qui indique où et quand ses employés se situe lors de leur quart de travail, les déneigeuses étant équipées d'un localisateur GPS (D-7).
- [27] La défenderesse a su convaincre le tribunal par l'analyse de ce registre et de son témoignage qu'elle s'est bel et bien présentée chez la demanderesse les 17 et 18 février 2025.
- [28] La demanderesse elle-même reconnaît, et ce à sa propre mise en demeure (P-4), que la défenderesse lui avait indiqué le 16 février que compte tenu de la Tempête, elle ne pouvait

	déneiger cette journée là, mais repasserais plutôt le 17 février. Ce qu'elle fit, tel qu'il appert de son témoignage ainsi que de la preuve du registre.
[29]	La défenderesse allègue cependant qu'elle n'a pu effectuer un déneigement complet compte tenu des voitures des locataires présentent dans le stationnement.
[30]	La défenderesse a également mis en preuve que le Québec a subi une très grande accumulation de neige lors de cette Tempête en peu de jour rendant ainsi le déneigement hors de son contrôle (D-9, en liasse). La demanderesse n'a pas contesté ce contexte de Tempête.
[31]	Afin de démontrer l'inexécution de la défenderesse, la demanderesse soumet en preuve un extrait de conversation où la défenderesse via Facebook (P-9) informe sa clientèle de cette situation hors de son contrôle le 18 février 2025.
[32]	Le tribunal est d'avis que cet élément de preuve confirme plutôt que la défenderesse fut diligente dans sa gestion de la Tempête en informant sa clientèle d'une situation hors de son contrôle.
[33]	La demanderesse soumet également en preuve des enregistrement vidéo (P-3, en liasse) afin de démontrer l'inexécution de la défenderesse ainsi que l'accumulation de neige dans le Stationnement.
[34]	Or, comme le soulève la défenderesse et le tribunal arrive à la même conclusion, les vidéos démontrent une forte accumulation de neige dans la rue, ce qui confirme la position de la défenderesse à l'effet que les voies publiques furent encombrées les jours précédents.
[35]	Également, les vidéos démontrent que la défenderesse est bel et bien passé déneiger un couloir dans le Stationnement, ce qui n'est pas contredit par la demanderesse.
[36]	Compte tenu de ce qui précède, le tribunal conclut que la défenderesse s'est déchargée du fardeau de démontrer que les événements météorologiques lors de la Tempête étaient hors de son contrôle, un cas de force majeure et que par le fait même la clause 4, exclusion de responsabilité pris pleine application pour l'exonérer.
[37]	Le tribunal répond donc à la question par la négative, la défenderesse n'a pas manqué à son obligation contractuelle de déneigement.
[38]	Question 2 - L'absence de mise en demeure écrite avant l'exécution des travaux est-elle fatale au recours de la demanderesse?
[39]	La chronologie telle que présentée par les parties révèle qu'aucune mise en demeure écrite ne fut envoyée à la défenderesse avant le début des travaux de déneigement par la demanderesse
[40]	En effet, la mise en demeure du 8 avril 2025, n'enjoint pas Progazon à effectuer le déneigement dans un délai raisonnable mais réclame plutôt de rembourser les frais encourus par la demanderesse et ce, près de 2 mois après la Tempête.
[41]	Le Code Civil du Québec (C.c.Q.) prévoit à l'article 1595 C.c.Q. certaines obligations lesquelles la demanderesse devait respecter. • 1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure <u>doit être faite par écrit. Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant</u>, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande. (Notre souligné.)
[42]	Selon cet article, la demanderesse devait envoyer une mise en demeure par écrit et devait laisser suffisamment de temps à la défenderesse pour s'exécuter.
[43]	Le Code civil à l'article 1597 C.c.Q. premier alinéas, prévoit que le débiteur est en demeure de plein droit et donc que la mise en demeure n'est pas nécessaire, s'il y a notamment urgence ou si le débiteur, en l'occurrence Progazon, a clairement manifesté son intention de ne pas exécuter son obligation.

	1597. Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence. - Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.
[44]	La demanderesse allègue avoir communiqué à plusieurs reprises par l'entremise de son concierge avec la défenderesse lors de la Tempête afin qu'elle vienne déneiger, sans succès.
[45]	Tel qu'il appert du témoignage du concierge, monsieur Raymond, ce dernier affirme avoir laissé des messages vocaux sur le répondeur de la défenderesse et ce à chaque jour du 14 au 19 février 2025.
[46]	La défenderesse de son côté conteste le témoignage du concierge et prétends qu'aucun message ne fut laissée sur la boîte vocale de l'entreprise, mis en preuve par le témoignage de l'une de ses employés, madame Benoit (D-6).
[47]	Ici, bien que les témoignages soient contradictoires, le tribunal accorde à chacune des parties la même crédibilité.
[48]	Dans les faits présentés au tribunal et non-contestés, la demanderesse reconnaît que la défenderesse a bel et bien laissé un message vocal, soit le 16 février l'avisant qu'elle effectuerait le déneigement le 17 février (P-4).
[49]	La défenderesse n'a donc pas refusé de s'exécuter, au contraire elle a indiqué à quel moment elle s'exécuterait.
[50]	À la lumière de ce qui précède, la demanderesse n'a présenté aucune preuve démontrant que la défenderesse était en demeure de plein droit. L'article 1597 C.c.Q n'est donc d'aucune aide à la demanderesse.
[51]	Le tribunal conclut que la demanderesse devait envoyer une mise en demeure écrite préalablement au déneigement et devait respecter les exigences prévues à l'article 1602 du Code civil du Québec : 1602. Le créancier peut, en cas de défaut, <u>exécuter ou faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur. Le créancier qui veut se prévaloir de ce droit doit en aviser le débiteur dans sa demande, extrajudiciaire ou judiciaire, le constituant en demeure, sauf dans les cas où ce dernier est en demeure de plein droit ou par les termes mêmes du contrat. (Notre soulignement).</u>
[52]	Afin d'exécuter ou de faire exécuter le déneigement au frais de la défenderesse, la demanderesse devait aviser Progazon au préalable au sein de sa mise en demeure.
[53]	Compte tenu de ce qui précède, le tribunal conclut que la demanderesse devait envoyer une mise en demeure par écrit, indiquant à la défenderesse qu'à défaut d'exécuter le déneigement dans un délais raisonnable, le déneigement serait fait par un tiers aux frais de la défenderesse.
[54]	Pour citer la juge Carrier dans l'affaire Entreprise Canada ¹ : « [55] D'ailleurs, à maintes reprises, les tribunaux ont réitéré « qu'en principe <u>l'absence de mise en demeure préalable et de délai raisonnable pour s'exécuter est fatale à la réclamation du créancier en remboursement des frais engagés pour faire exécuter l'obligation par un tiers</u> » (Notre souligné.)
[55]	Le tribunal répond donc de façon affirmative à la deuxième question. L'absence de mise en demeure préalable à l'exécution des travaux de déneigement de la demanderesse à Progazon constitue une fin de non-recevoir.
[56]	Le tribunal ayant répondu par l'affirmative à la deuxième question, la troisième question concernant les dommages-intérêts punitifs ne fera pas le sujet d'analyse subséquente.

¹ Compagnie de location d'autos Entreprise Canada c. Baseball Senior Élite de Sherbrooke, 2022 QCCQ 10408.

VII. DÉCISION

- [57] **POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :**
[58] **REJETTE** la demande;
[59] **AVEC FRAIS DE JUSTICE** en faveur de la défenderesse, limités aux droits de greffe payés lors du dépôt de la demande soit 187 \$.

Montréal _____, ce 17 septembre 2026 _____

Lieu _____ Date _____

Martin Bizzarro _____

Prénom et nom de l'arbitre

Accrédité par le Barreau du Québec



Signature