

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Laval

Localité :

N° de dossier judiciaire : 540-32-032768-242

Date : 2025-05-02

Sentence rendue par : Me Jean-François Gendron

Me Lynda Maurice, notaire

C. 9400-6343 Québec inc. et al.

Partie demanderesse

Partie défenderesse

4793 boul. Dagenais O. bur. 203, Laval (Qc) H7R 1L7

223, rue Montpellier, Montréal (Qc) H9G 3A4

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

Une réclamation pour honoraires professionnels impayés. La partie défenderesse nie devoir le montant réclamé et exerce plutôt une demande en garantie contre son courtier immobilier, Monsieur Maxime Lequéau (ci-après "Lequéau"). La défenderesse se porte également demanderesse reconventionnelle et réclame à la notaire des intérêts ainsi qu'un solde dû dans le cadre d'une transaction immobilière.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

2025-05-02

II. LES FAITS

[1] Les services de la partie demanderesse, Me Lynda Maurice, notaire de profession (ci-après "Maurice"), ont été requis dans le cadre d'une transaction immobilière intervenue le 2 mars 2023.

[2] Préalablement à cette transaction, le vendeur et l'acheteur mandatent la notaire Maurice afin de retenir certains montants du produit de la vente et de les conserver dans son compte en fidéicomis, soit :

- un montant de 15 000\$ payable par le vendeur à l'acheteur pour compenser des droits acquis sur la propriété ;
- les frais reliés à la construction d'un cabanon (3 portes), soit la somme de 8 692,11 \$;
- les frais reliés au permis municipal pour la construction du cabanon précité, au montant de 244 \$.

[3] Une fois la transaction réalisée, l'acheteur, 9400-6343 Québec inc. (ci-après "9400-6343"), constate que son cabanon nécessite davantage de portes. Dans les mois qui suivent, l'acheteur obtient donc une soumission pour 4 portes et une seconde soumission pour 6 portes. La représentante de 9400-6343 demande ensuite à la notaire d'ajuster le montant et de lui verser un montant de 9 614,46 \$ pour le cabanon.

[4] Après plusieurs mois d'échanges, la notaire Maurice émet finalement deux (2) chèques de son compte en fidéicomis, soit un premier, au montant de 8 936,11 \$, correspondant au montant du permis municipal et du cabanon 3 portes initialement prévu, ainsi qu'un deuxième chèque au montant de 15 000 \$ pour la question des droits acquis.

[5] Ces deux (2) chèques sont datés du 13 mars 2024.

[6] Le 12 avril 2024, 9400-6343 transmet une traite bancaire au montant de 821,65 \$, laquelle traite est déposée directement dans le compte en fidéicomis de la notaire Maurice. Cette dernière ne conteste pas la réception du paiement et confirme au tribunal ne jamais avoir transféré les sommes dans le compte de son étude notariale.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

[7] le paiement de son compte d'honoraires au montant de 1 500\$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec depuis le 21 mars 2024, étant la date de réception de la mise en demeure.

La partie défenderesse demande :

[8] le rejet de la demande principale et, subsidiairement, que le tiers intervenant Lequéau soit condamné à l'indemniser de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle.

[9] Se portant demanderesse reconventionnelle, 9400-6343 réclame à la notaire Maurice des intérêts au montant de 2 461,44 \$ au taux conventionnel de 10% et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

[10] Lors de l'audition, la représentante de 9400-6343 demande à l'arbitre soussigné de condamner la notaire Maurice au paiement de dommages et intérêts pour le dommage moral subi dans le cadre du présent dossier, de même que la somme de 678,35 \$ pour le solde dû dans le dossier des cabanons.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

- [11] Question 1 : La demanderesse Maurice est-elle fondée de réclamer des honoraires professionnels au montant de 1 500 \$?
- [12] Question 2 : Celle-ci a-t-elle commis une faute en transmettant à 9400-6343 des chèques totalisant la somme de 23 936,11 \$ plus d'un an après la transaction ?
- [13] Question 3 : Pour sa part, 9400-6343 est-elle en droit de réclamer des intérêts de 2 461,44 \$ au taux conventionnel de 10% ?
- [14] Question 4 : Est-elle également en droit de réclamer des dommages moraux dans le présent dossier ?
- [15] Question 5 : Le cas échéant, quel est le montant de ces dommages moraux ?
- [16] Question 6 : 9400-6343 est-elle fondée de réclamer la somme de 678,35 \$, représentant, selon elle, le solde que devait lui verser la notaire Maurice, à la suite de la transaction intervenue le 2 mars 2023 ?
- [17] Question 7 : Si la réclamation principale était accordée, la défenderesse 9400-6343 est-elle fondée de réclamer du tiers intervenant que celui-ci l'indemnise de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle ?
- [18] Question 8 : Les parties se sont-elles déchargées de leur fardeau de preuve respectif quant à leur réclamation réciproque ?

V. LE DROIT APPLICABLE

- [19] Code procédure civile RLRQ c C-25.01 art. 620 et suivants.
- [20] Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 1457
- [21] Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 1673
- [22] Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 2803-2804

VI. ANALYSE

[23] La demanderesse, Me Lynda Maurice, réclame un solde sur un compte d'honoraires impayés. Elle produit au dossier de la cour une facture datée du 29 mars 2023 au montant de 3 000 \$. Elle reconnaît toutefois avoir reçu du courtier immobilier de la défenderesse une somme de 1 500\$ en paiement partiel de son compte d'honoraires.

[24] La réclamation principale correspond donc au solde impayé de cette facture, soit la somme de 1 500 \$.

[25] Lors du procès, la représentante de 9400-6343 informe l'arbitre soussigné qu'une traite bancaire fut transmise à la notaire Maurice le 12 avril 2024, au montant de 821,65 \$. La demanderesse ne conteste pas la réception de cette traite bancaire dans son compte en fidéicomis.

[26] Le montant de cette traite fut toutefois établi par 9400-6343, laquelle a opéré compensation au montant de 678,35\$ (1 500\$ - 821,65\$). La défenderesse considérait en effet avoir droit à un chèque au montant de 9 614,46 \$ pour le cabanon et le permis municipal, plutôt que le chèque reçu au montant de 8 936,11 \$.

[27] La défenderesse 9400-6343 a donc retenu la somme de 678,35 \$ sur les honoraires de la notaire Maurice. Cette dernière conteste la retenue effectuée.

[28] Pour avoir gain de cause, la demanderesse reconventionnelle doit démontrer, selon le critère de la prépondérance de la preuve, que la notaire Maurice devait lui transmettre un chèque de 9 614,46 \$, plutôt que 8 936,11 \$.

[29] L'arbitre désigné considère important de reproduire les articles du Code civil du Québec qui reçoivent ici application :

[30] L'article 2803 C.c.Q énonce:

« 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. »

[31] Cet article impose à la demanderesse reconventionnelle le fardeau de prouver les allégations de sa demande et ce, par prépondérance de preuve.

[32] L'article 2804 C.c.Q. ajoute:

« 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. »

[33] Ce dernier article permet à l'arbitre soussigné d'apprécier la preuve présentée de part et d'autre par les parties, afin de déterminer si, effectivement, l'existence d'un fait est plus probable que son inexistence.

[34] Or, la représentante de 9400-6343 ne démontre pas de façon prépondérante que la notaire Maurice devait transmettre un chèque au montant de 9 614,46 \$, plutôt que celui émis au montant de 8 936,11 \$. Aucune entente avec le vendeur, aucune soumission ni aucune facture n'ont été produites à cet égard.

[35] Les témoignages entendus lors de l'audience, de même que les échanges produits au dossier, démontrent plutôt que la représentante de 9400-6343 a souhaité modifier le nombre de portes du cabanon, suite à la transaction notariée du 2 mars 2023. Ces changements, demandés plusieurs mois après la transaction, justifiaient pleinement que la notaire fasse les vérifications nécessaires et qu'elle attende avant d'émettre les chèques de son compte en fidéicomis.

[36] Le Tribunal n'a d'autre choix que de conclure que la demanderesse reconventionnelle n'a pas rencontré son fardeau de prouver que la notaire Maurice a commis une faute.

[37] Vu la conclusion à laquelle en vient le Tribunal sur la première question, l'arbitre soussigné conclut que 9400-6343 n'a droit ni aux intérêts ni aux dommages réclamés.

[38] Par ailleurs, il n'existe aucune preuve à l'effet que le tiers intervenant Lequéau devait acquitter les honoraires de la notaire Maurice en lieu et place de 9400-6343. Lors de l'audition, même la représentante de 9400-6343 n'a pas témoigné en ce sens. La demande en garantie sera donc rejetée.

[39] Concernant les honoraires professionnels en demande principale, il est admis que la demanderesse Maurice a reçu la somme de 821,65 \$ de la part de la défenderesse 9400-6343. Le montant réellement en jeu est donc de 678,35\$.

[40] Ce que 9400-6343 tente de faire est d'opérer compensation entre ce montant des honoraires qu'elle sait devoir (678,35 \$) et la créance qu'elle allègue détenir contre la notaire Maurice.

[41] Le principe de la compensation est prévu à l'article 1673 C.c.Q., lequel se lit ainsi :

1673. La compensation s'opère de plein droit dès que coexistent des dettes qui sont l'une et l'autre certaines, liquides et exigibles et qui ont pour objet une somme d'argent ou une certaine quantité de biens fongibles de même espèce.

Une partie peut demander la liquidation judiciaire d'une dette afin de l'opposer en compensation.

[42] La compensation ne peut ici s'exercer de plein droit puisque la créance de 9400-6343 n'était ni certaine, ni liquide, ni exigible; elle nécessitait une preuve, qu'il était loisible à Me Maurice de contester, et une détermination par le Tribunal.

[43] Dans la présente affaire, la demanderesse reconventionnelle 9400-6343 n'était pas en droit de se faire justice à elle-même et d'opérer une telle compensation.

[44] La notaire Maurice pourra ainsi conserver le montant de 821,65 \$ déposé dans son compte en fidéicomis par 9400-6343, et l'arbitre soussigné fera partiellement droit à sa demande pour le solde, soit la somme de 678,35\$.

VII. DÉCISION

[45] POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE:

[46] ACCUEILLE partiellement la demande principale ;

[47] CONDAMNE la défenderesse 9400-6343 Québec inc. à payer à la demanderesse Me Lynda Maurice, notaire, la somme de 678,35 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q. depuis la mise en demeure datée du 21 mars 2024.

[48] REJETTE la demande reconventionnelle ;

[49] AVEC les frais de justice en faveur de la demanderesse / défenderesse reconventionnelle, Me Lynda Maurice, notaire.

[50] REJETTE la demande en garantie à l'encontre du tiers intervenant ;

[51] SANS frais de justice pour le tiers intervenant, puisque celui-ci n'a pas déposé de contestation.

Boisbriand _____, ce 2 Mai 2025
Lieu Date

Me Jean-François Gendron _____
Prénom et nom de l'arbitre
accrédité(e) par le Barreau du Québec
Numéro de membre 277392-9

Signature

