

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Laval
Localité : Laval
N° de dossier judiciaire : 540-32-032992-255

Date : 2026-07-03
Sentence rendue par : Me Ivan Kasic

BEGIN MARIANNE
Partie demanderesse

C. VALESTIN GARDY LOVE
Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

[1] Le litige porte sur le remboursement de frais juridiques engagés par la demanderesse afin de faire reconnaître le vice de son consentement concernant la signature d'un acte notarié de vente immobilière et ainsi contraindre la cliente de la partie défenderesse, courtier immobilier, à modifier cet acte.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

2026-05-27

II. LES FAITS

- [2] La partie demanderesse a mis en vente sa résidence à Sainte-Marthe-sur-le-Lac avec garantie légale;
- [3] Le 19 août 2024, la demanderesse a accepté une promesse d'achat (PAD36452), rédigée par la partie défenderesse qui était le courtier de l'acheteuse;
- [4] Cette promesse prévoyait expressément à l'article 12.1 que « la vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur »;
- [5] La partie demanderesse a accepté l'offre ainsi qu'une baisse du prix, notamment en raison de la présence de cette clause;
- [6] Le 19 septembre 2024, l'acte de vente notarié est signé conformément à la promesse d'achat;
- [7] Après la signature, alors que la partie demanderesse se trouve dans le stationnement, la partie défenderesse, contacte le courtier de la demanderesse pour lui demander de modifier l'acte afin d'ajouter la garantie légale, admettant avoir commis une erreur dans la rédaction de la promesse d'achat;
- [8] La partie demanderesse a refusé et a quitté les lieux;
- [9] Devant ce refus, la partie défenderesse a alors rappelé le courtier de la demanderesse en le menaçant de bloquer la transaction chez le notaire, ce qui empêcherait la partie demanderesse d'obtenir les fonds nécessaires pour honorer son propre achat immobilier fixé au 11 octobre 2024;
- [10] Sous la pression et par crainte de se retrouver en défaut, la demanderesse est retourné chez le notaire pour signer un acte modifié incluant la garantie légale, ainsi qu'une promesse d'achat rétroactive modifiée;
- [11] Le 3 octobre 2025, la partie demanderesse signifiera une mise en demeure à l'acheteuse lui indiquant que son consentement a été vicié lors de la signature de l'acte du 19 septembre 2024 et lui demandant de procéder à une correction de l'acte afin que la vente soit faite sans garantie légale;
- [12] Le 16 octobre 2024, l'acheteuse acceptera la modification de l'acte de vente;
- [13] Le 24 octobre 2024, un nouvel acte, avec cette correction, sera signé pour rétablir la vente sans garantie légale.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

[14] La partie demanderesse reproche à la partie défenderesse d'avoir commis une erreur dans la rédaction de la promesse d'achat, en mentionnant une vente sans garantie légale, puis d'avoir utilisé des moyens de pression pour la forcer à modifier l'acte de vente déjà signé, afin d'ajouter la garantie légale au profit de son acheteuse.

[15] La partie demanderesse sollicite le remboursement des frais d'avocat engagés de 2125,92\$ outre la somme de 1 500,00\$ à titre de dommages-intérêts pour le stress, les ennuis et les inconvénients. Soit un total de 3 625, 92\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, le tout calculé à compter de la date de signification de la mise en demeure.

La partie défenderesse demande :

[16] La partie défenderesse sollicite le rejet de la demande, car l'acte de vente a été corrigé.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

[17] - La partie défenderesse a-t-elle commis une faute ?

[18] - La partie demanderesse a-t-elle subi un vice de consentement ?

[19] - Si oui, existe-t-il un lien de causalité entre cette faute et le vice de consentement et les dommages allégués ?

[20] - Si oui quelle est l'étendue des dommages subis ?

V. LE DROIT APPLICABLE

[21] - Le droit de la responsabilité contractuelle et extracontractuelle (art.1457 et 1458 CCQ)

[22] - Des qualités et des vices du consentement (art. 1398 à 1407 CCQ)

[23] - La Loi sur le courtage immobilier

VI. ANALYSE

[24] CONCERNANT LA PREUVE :

[25] Selon les dispositions des articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec, les justiciables portent le fardeau de prouver l'existence, d'un droit, d'une faute ou d'un préjudice. Il s'agit de l'obligation, pour la partie qui allègue un fait, de présenter une quantité et une qualité de preuve suffisante pour emporter la conviction du Tribunal ou de l'arbitre quant à la véracité de ses prétentions;

[26] CONCERNANT LE VICE DU CONSENTEMENT

[27] Le vice du consentement est une cause de nullité du contrat prévue au Code civil du Québec. Pour qu'un contrat soit valide, le consentement doit être libre et éclairé (art. 1399 CCQ). Lorsqu'il est vicié, le contrat peut être annulé;

[28] Le vice du consentement comprend la crainte, l'erreur et la lésion;

[29] La crainte est visée par l'article 1402 du Code Civil du Québec;

[30] La crainte doit être suffisamment déterminante pour amener une personne à redouter un préjudice grave. Cette crainte doit également être objectivement raisonnable au regard des circonstances. Enfin, la menace à l'origine de cette crainte doit être illégitime;

[31] La crainte peut également découler de comportements ou d'une conduite visant à priver une personne d'un avantage, à compromettre la réalisation d'un objectif ou à l'empêcher de mener à bien un projet ou un événement légitime;

[32] Ici, il ressort clairement des témoignages de la partie demanderesse et de son agent immobilier, monsieur Pierre Junior Kabeya Ilunga, qu'à la suite de l'erreur de la partie défenderesse, concernant l'absence de garantie légale dans l'offre et dans l'acte de vente, celle-ci a demandé dans un premier temps à monsieur Pierre Junior Kabeya Ilunga et sa cliente de corriger l'acte notarié;

[33] Face au refus de la partie demanderesse, la partie défenderesse a alors menacé de bloquer la vente;

[34] Monsieur Pierre Junior Kabeya Ilunga a alors prévenu sa cliente et cette dernière lui a alors indiqué qu'elle souhaitait prendre un avis légal;

[35] Lorsque cette information a été transmise à la partie défenderesse, cette dernière a menacé à nouveau de bloquer la vente, sachant que la partie demanderesse avait conclu une promesse d'achat pour sa nouvelle résidence, l'acte d'achat devant être signé le 11 octobre 2024, soit 22 jours plus tard;

[36] Par crainte, la partie demanderesse acceptera de retourner le jour même chez le notaire pour signer un acte de vente modifié incluant la garantie légale;

[37] Il s'agit clairement d'une menace de la partie demanderesse, lui laissant craindre réellement et raisonnablement de voir la vente bloquée et de ne pas pouvoir obtenir les fonds nécessaires pour son futur achat;

[38] Cette crainte a été déterminante pour redouter l'impossibilité de pouvoir acheter son nouveau logement et ainsi accepter de modifier l'acte de vente en incluant la garantie légale, le rendant ainsi moins favorable ;

[39] CONCERNANT LE PRÉJUDICE ET LE LIEN DE CAUSALITÉ AVEC LA FAUTE

[40] Le 3 octobre 2024, la partie demanderesse a dû consulter un avocat afin de signifier une mise en demeure à son acheteuse, indiquant que son consentement a été vicié lors de la signature de l'acte du 19 septembre 2024 et lui demandant de procéder à une correction de l'acte afin que la vente soit faite sans garantie légale;

[41] Le 16 octobre 2024, l'acheteuse acceptera la modification de l'acte de vente et, le 24 octobre 2024, un nouvel acte, avec cette correction, sera signé pour rétablir la vente sans garantie légale;

[42] Les dépenses juridiques ainsi engagées par la partie demanderesse sont en lien direct avec le comportement fautif de la partie défenderesse et doivent donc être remboursées à la partie demanderesse;

[43] Concernant les dommages moraux, il est clair que la partie demanderesse a subi un stress important résultant de la crainte de perdre ses droits et plus encore de ne pouvoir procéder à l'achat de sa nouvelle maison;

[44] Les dommages moraux, de nature non pécuniaire, ne se prêtent pas à une évaluation facile ou automatique. Leur indemnisation vise non pas à mesurer objectivement la perte subie, mais à accorder une compensation pour les atteintes morales ou psychologiques éprouvées selon l'appréciation du juge ou de l'arbitre;

[45] Les craintes de la partie demanderesse étaient d'autant plus élevées que ces menaces émanaient de la part d'un professionnel dont la pratique de courtier immobilier est réglementée;

[46] Ce comportement particulièrement grave de la partie défenderesse plaçait la partie demanderesse dans un état de vulnérabilité certain qui nécessite l'attribution de dommages moraux;

VII. DÉCISION

[47] PAR CES MOTIFS L'ARBITRE:

[48] ACCUEILLE la demande ;

[49] CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 2125,92\$ en remboursement de ses frais juridiques plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, le tout calculé à compter de la date de signification de la mise en demeure;

[50] CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 1000\$ au titre des dommages moraux qu'elle a subi plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, le tout calculé à compter de la date de la demande en justice;

[51] LE TOUT avec frais de justice au profit de la partie demanderesse ;

Montréal _____, ce 2026-07-03
Lieu Date

Me Ivan Kasic _____
Prénom et nom de l'arbitre
accrédité(e) par le Barreau du Québec
Numéro de membre 281982-1

Me Ivan Kasic

Signature