

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Laval
Localité : Laval
N° de dossier judiciaire : 540-32-707079-248

Date : 20 mai 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Marjolaine Gagnon

Comptabilité et Gestion Jim inc.

c.

Elias Bitar inc.

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur des honoraires impayés pour des services de comptabilité.

Lors de l'audience, la partie demanderesse, société offrant des services de comptabilité immobilière, est représentée par Madame Nancy Cadieux, directrice générale de la société.

La partie défenderesse est une société sous laquelle Monsieur Elias Bitar exerce ses activités de courtage immobilier. Elle est représentée par Monsieur Elias Bitar, président.

2. Historique de la procédure

L'audience d'arbitrage a été tenue le 25 avril 2025.

II. LES FAITS

Le ou vers le 22 décembre 2021, une conversation et des échanges par courriel ont lieu entre Madame Cadieux et Monsieur Bitar afin de convenir d'un mandat pour la tenue de

livres de la partie défenderesse:

- À la demande de Monsieur Bitar, Madame Cadieux détaille dans une lettre transmise par courriel le 22 décembre 2021 les documents requis pour entamer et effectuer le travail, la nature des services effectués en cours d'année, ainsi que d'autres services disponibles, si requis par le client, les honoraires de base, ainsi que les modalités de facturation trimestrielle et de paiement (Pièce P-7).

- Dans cette correspondance du 22 décembre 2021, il est indiqué : "Nos honoraires de base sont de 195 \$ par mois + taxes (selon le temps passé au traitement du dossier (...))
»

- Toujours le 22 décembre 2021, Monsieur Bitar répond au courriel de Madame Cadieux en demandant des précisions à savoir si le montant de 195 \$ par mois est tout inclus ou s'il y a des extras. (Pièce P-7)

- À cette question, Madame Cadieux répond par courriel: " Les frais de 195\$/mois + taxes qu'on s'est parlé est pour le traitement de votre dossier corporatif... en cours d'année. Les frais qui peuvent s'ajouter est le frais de dossier de fin d'année à 150\$/an + taxes et s'il y a des salaires à déclarer avec les remises gouvernementales le frais est de 55\$/mois + taxes"

Lors de l'audience, Madame Cadieux indique que Monsieur Bitar a été avisé verbalement que des travaux supplémentaires étaient requis pour démarrer le mandat. Elle indique toutefois qu'aucun montant n'a été discuté quant aux frais additionnels pour ce travail ni le taux horaire associé à ce travail.

Quant à lui, Monsieur Bitar indique ne jamais avoir été informé que des frais supplémentaires lui seraient facturés, ni de taux horaire lié à de tels travaux.

Quant aux intérêts de 24 % l'an (2% par mois), les deux parties indiquent que cela n'a pas été convenu à l'avance par écrit ou verbalement et que cette information n'a été communiquée à la partie défenderesse que sur la facture.

Dans les semaines et mois qui suivent la conclusion du mandat, la partie défenderesse transmet les documents et informations nécessaires à la partie demanderesse qui crée la charte de compte de comptabilité avec immeubles par projet, inscrit les soldes d'ouverture et analyse les divers postes de dépenses. Madame Cadieux précise qu'il y avait beaucoup de travail à faire puisque l'ancienne comptabilité était regroupée.

Le 17 mars 2022, un courriel est transmis à Monsieur Bitar, dans lequel est joint un projet d'État des résultats pour la période du 1er septembre 2021 au 28 février 2022, soit pour une période de 6 mois. Ce courriel comporte aussi de l'information sur ce qu'il reste à faire pour cette période (Pièce P-8). Monsieur Bitar ne répond pas à ce courriel. La partie demanderesse ne sera donc pas en mesure de finaliser le travail pour cette période.

Le ou vers le 17 mars 2022, la partie défenderesse verse par carte de crédit une avance de 1000 \$ pour les services de la partie demanderesse. La partie demanderesse indique qu'il s'agissait d'un oubli et donc d'une demande tardive de sa part.

Le 9 avril 2022, la facture #24693 au montant de 2 374,23 \$ (2065 \$ + taxes) est transmise par courriel à Monsieur Bitar (Pièce P-1). Il s'agit d'une facture incluant les travaux effectués pour le démarrage des travaux de comptabilité comme nouveau client et la tenue de livres pour les trimestres de septembre à novembre 2021 et de décembre 2021 à février 2022. On ne retrouve sur la facture qu'un montant de 2065 \$, lequel n'est pas détaillé. La partie demanderesse explique lors de l'audience que cela représente 18 heures de travail.

Suivant la réception de la facture, des échanges par courriel ont lieu les 9 et 10 avril 2022 entre Monsieur Bitar et Madame Isabelle Mercier, présidente de la partie demanderesse, ainsi que Madame Cadieux (Pièces D-2 et D-3.) Monsieur Bitar tente d'obtenir des explications sur la facture qu'il considère être gonflée et ne respectant pas l'entente convenue avec Madame Cadieux. Il manifeste son refus de payer la facture qu'il qualifie de gonflée.

Suite à ces échanges, la partie demanderesse transmet le 26 avril 2022 par courrier recommandé une mise en demeure à la partie défenderesse lui enjoignant de payer le solde de la facture au montant de 1 374,23 \$ (Pièce P-3). N'étant pas réclamée, la partie demanderesse transmet à nouveau cette mise en demeure par huissier le 11 mai 2022. Le rapport de signification fait état d'un refus de prendre copie et de coopérer (Pièce P-3).

Conséquemment, aucune réponse à la mise en demeure n'est obtenue de la part de la partie défenderesse.

La partie défenderesse effectue quant à elle une demande auprès de l'institution financière émettrice de sa carte de crédit afin d'obtenir le remboursement du dépôt par la voie d'un avis de dispute. La partie défenderesse obtient le remboursement de la somme de 1 000 \$ versée à titre d'avance à la suite à cet avis de dispute (Pièce P-5).

La partie demanderesse retient plus tard les services d'une agence de recouvrement pour obtenir paiement de la facture, sans succès. Elle réclame le montant de la facture de l'agence de recouvrement.

Lors de l'audience, Monsieur Bitar indique que le travail effectué par la partie demanderesse ne lui a pas été utile. Il soumet à titre de référence une facture de son nouveau comptable, 9181-2529 Québec inc. (Pièce D-4), pour les travaux de tenue de livres pour 2023-2024, incluant les déclarations de TPS/TVQ et déclarations d'impôts, au montant annuel de 1 500 \$ (+ taxes). Monsieur Bitar affirme ne pas avoir utilisé le résultat du travail effectué par la partie demanderesse, mais ne fournit pas de preuve démontrant qu'il a dû payer des frais additionnels pour les travaux effectués durant la période visée par la facture de la partie demanderesse. La partie défenderesse n'a pas déposé de contre-réclamation au dossier de la cour.

Lors de son témoignage, Monsieur Bitar indique qu'il s'attendait, pour des honoraires de 195 \$ par mois, à recevoir des services additionnels de la part de la partie demanderesse, incluant des conseils et de l'accompagnement supplémentaires, ce qu'il n'aurait pas obtenu. Il indique avoir demandé à une reprise des informations sur les acomptes provisionnels à verser et n'avoir jamais obtenu de réponse à cet effet de la part de la partie demanderesse.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Partie demanderesse

La partie demanderesse réclame à la partie défenderesse la somme de 3 949,39 \$, plus les intérêts de 24 % l'an pour des honoraires professionnels pour le traitement de la tenue de livres de la société Elias Bitar inc. La somme réclamée se détaille comme suit:

- Facture pour honoraires professionnels au montant de 2 374,23 \$
- Frais d'agence de recouvrement: 135,84 \$
- Frais postaux pour mise en demeure: 13,44 \$
- Frais de huissiers: 92,67 \$
- Intérêts courus du 26 mai 2022 au 11-9-2024: 1 333,21 \$

La partie demanderesse réclame le paiement de la facture dans sa totalité, puisque les travaux ont été effectués conformément au mandat, que les travaux supplémentaires étaient nécessaires et que la partie défenderesse en avait été informée.

Partie défenderesse

La partie défenderesse conteste la réclamation, allègue ne pas avoir reçu le service, que la facture est gonflée et que la facture ne respecte pas l'entente écrite et verbale conclue avec Madame Nancy Cadieux.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que les honoraires réclamés par la partie demanderesse sont justifiés et doivent être payés par la partie défenderesse?

Est-ce que la partie demanderesse pouvait imposer le taux d'intérêt réclamé sur sa créance et réclamer ses frais de recouvrement?

V. LE DROIT APPLICABLE

Les articles 2803 et 2804 du C.c.Q. s'appliquent quant au fardeau de la preuve.

La relation entre les parties est régie par les dispositions du contrat de service défini à l'article 2098 du C.c.Q. L'article 2102 traite de l'obligation d'information du prestataire de services.

Les articles 2125 et 2129 du C.c.Q. trouvent application en ce qui a trait à la résiliation du contrat de service.

Finalement, les articles 1617 et 1619 du C.c.Q. trouvent application en ce qui concerne les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent et de l'intérêt applicable.

VI. ANALYSE

Est-ce que les honoraires réclamés par la partie demanderesse sont justifiés et doivent être payés par la partie défenderesse?

La partie demanderesse a le fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 du C.c.Q. et cette preuve doit être prépondérante comme le prévoit l'article 2804 du même code :

"2803. 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."

"2804. 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."

Cet article consacre le principe selon lequel la prépondérance d'une preuve concernant un fait est suffisante afin de prouver l'existence de ce fait. L'arbitre doit donc analyser l'ensemble de la preuve en s'interrogeant sur l'existence d'une preuve prépondérante soutenant les prétentions de la partie demanderesse.

Un contrat est intervenu entre les parties et il s'agit d'un contrat de service en vertu de l'article 2098 du C.c.Q. qui édicte :

"2098. Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer."

Un tel contrat exige, avant sa conclusion, une obligation d'information de la part du prestataire de services envers son client en vertu de l'article 2102 du C.c.Q. :

"2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin."

L'arbitre constate qu'il y a eu une entente sur les honoraires de 195 \$ par mois (plus les taxes applicables) et que la partie demanderesse avait un mandat pour les services de tenue de livres. Toutefois, l'arbitre constate qu'il n'y a pas eu d'entente entre les parties quant aux honoraires prévisibles pour exécuter des travaux additionnels visant le démarrage du mandat ou d'autres travaux. La partie demanderesse n'a pas fourni une estimation ou l'information pertinente à cet effet à la partie défenderesse.

La partie défenderesse a été informée des travaux effectués et a reçu en mars 2022 le

projet d'État des résultats pour les trimestres de septembre à novembre 2021 et de décembre 2021 à février 2022. La partie défenderesse reçoit la première facture de la partie demanderesse le 9 avril 2022 et considère que les honoraires occasionnés par ce mandat sont trop élevés. C'est alors qu'elle y met fin et ne donne pas suite au projet d'État des résultats reçu.

Si les travaux n'ont pas été complétés c'est que la partie défenderesse n'a pas fourni les informations complémentaires nécessaires en ne donnant pas suite à la demande de la partie demanderesse.

Le client a le droit de résilier un tel contrat en vertu de l'article 2125 du C.c.Q.

"2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise."

Dans un tel cas, c'est l'article 2129 qui prescrit le mode de calcul des montants qui peuvent être dus par l'une ou l'autre des parties suivant la résiliation du contrat.

"2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir."

Ainsi, l'arbitre considère que la partie défenderesse doit payer à la partie demanderesse uniquement les honoraires pour les travaux de base effectués pour les trimestres de septembre à novembre 2021 et de décembre 2021 à février 2022. Les honoraires dus sont donc de 1345,21\$ (6 mois à 195 \$/mois, plus les taxes applicables).

Est-ce que la partie demanderesse pouvait imposer le taux d'intérêt réclamé sur sa créance et réclamer ses frais de recouvrement?

Quant aux demandes pour le paiement d'intérêts au taux légal de 24% l'an et les frais de recouvrement, vu l'article 1617 C.c.Q., l'arbitre ne peut pas les accorder. La preuve ne révèle pas que la partie défenderesse a accepté, lors de la conclusion du mandat, de payer un tel taux d'intérêt ou des dommages-intérêts additionnels.

"1617. Les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute

convention, au taux légal.

Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier."

Ainsi, les sommes dues porteront intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE en partie la demande;

CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 1 345,21 \$, ainsi que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q. à compter du 10 mai 2022;

LE TOUT sans frais de justice.

Laval _____ ce 20 mai 2025
Lieu _____ Date

Marjolaine _____ Gagnon _____
Prénom _____ Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature