

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Saint-Hyacinthe
Localité : Saint-Hyacinthe
N° de dossier judiciaire : 750-32-702339-253

Date : 14 septembre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Geneviève Chabot

Studio Underground (David Trudeau) c.

Studio Catharsis (Caroline Bernard)

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Les parties étaient liées par une Convention de sous-location prévoyant l'utilisation partagée d'un local commercial situé à Ste-Julie.

Le différend porte sur l'occupation des lieux par la partie défenderesse au cours des mois de juillet et août 2025, la partie demanderesse estimant avoir droit à un ajustement de loyer afin que celui-ci reflète l'utilisation réelle des lieux. La partie défenderesse conteste cette prétention et nie devoir quelque somme que ce soit à la partie demanderesse.

2. Historique de la procédure

Le ou vers le 1^{er} août 2025, la partie demanderesse a transmis à la partie défenderesse une facture totalisant 2 283,40\$, laquelle comprend le loyer du mois d'août 2025 ainsi qu'un ajustement de loyer pour les mois de juillet et août 2025;

Le 23 octobre 2025, la partie demanderesse a transmis une mise en demeure à la partie défenderesse lui réclamant le paiement de ladite somme de 2 283,40\$;

Le 4 décembre 2025, la partie demanderesse a déposé une Demande visant à réclamer à la partie défenderesse la somme de 2 283,40\$ avec intérêts au taux de 24% l'an à compter du 1^{er} septembre 2025, l'indemnité additionnelle et les frais;

Le 17 février 2026, la partie défenderesse a déposé une Contestation au dossier de la Cour;

Le 28 juillet 2026, un mandat d'arbitrage a été octroyé à l'arbitre soussignée;

Le 26 août 2026, une rencontre préliminaire a eu lieu via Teams lors de laquelle les parties ont réitéré leur consentement à l'arbitrage;

Le 31 août 2026, la séance d'arbitrage a eu lieu via Teams.

II. LES FAITS

Le 14 septembre 2023, les parties ont conclu une Convention de sous-location écrite concernant des espaces commerciaux situés dans un même local, laquelle permettait à la partie défenderesse d'utiliser certains espaces et équipements en contrepartie du paiement d'un loyer de 500\$ par mois plus les frais pour l'Internet;

Au début de l'année 2025, les parties ont convenu de modifier certaines modalités de leur entente, notamment quant à l'utilisation des lieux et à la répartition du loyer entre elles;

Ainsi, à compter du 1^{er} février 2025, le loyer n'était plus déterminé selon le temps d'utilisation des lieux, mais plutôt en fonction de l'espace occupé par chaque partie;

Dans ce cadre, les parties ont convenu que la partie défenderesse assumerait 38 % de l'occupation du local, ce qui portait le loyer à 754 \$ par mois plus les frais d'Internet;

Le 1^{er} août 2025, la partie demanderesse a transmis à la partie défenderesse une facture totalisant 2 283,40\$, comportant un ajustement de loyer pour les mois de juillet et août 2025;

La partie demanderesse y calcule le loyer de la partie défenderesse en fonction d'une occupation qu'elle évalue à 80 % des lieux et réclame les sommes qu'elle estime dues en conséquence;

La partie défenderesse refuse d'acquitter la somme réclamée pour le motif qu'elle n'aurait utilisé que l'espace qui lui était réservé et que le service Internet n'aurait pas été fonctionnel durant le mois d'août 2025;

Le 23 octobre 2025, la partie demanderesse a transmis une mise en demeure à la partie défenderesse;

Aucun paiement n'a été effectué à la suite de cette mise en demeure, ce qui mène au présent recours.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Partie demanderesse

La partie demanderesse soutient que la partie défenderesse a utilisé, au cours des mois de juillet et août 2025, une plus grande partie des lieux que ce qui était prévu, ainsi que son système de son. Elle estime que cette utilisation additionnelle représente environ 80% des lieux et réclame en conséquence un ajustement de loyer calculé sur la base de 80% du loyer total.

Le recours vise donc à réclamer la somme de 2 283,40\$, laquelle inclut le loyer et les frais

d'Internet du mois d'août 2025, ainsi que l'ajustement de loyer pour les mois de juillet et août 2025, plus des intérêts de 24% l'an à compter du 1^{er} septembre 2025, l'indemnité additionnelle et les frais de justice.

Partie défenderesse

La partie défenderesse conteste la réclamation de la partie demanderesse. Elle soutient avoir utilisé uniquement l'espace qui lui était attribué et nie avoir occupé les lieux dans une proportion justifiant un ajustement de loyer fondé sur une occupation de 80 % des lieux. Elle soutient également qu'aucun frais n'est dû pour l'Internet puisque le service n'aurait pas été fonctionnel durant le mois d'août 2025.

Toutefois, lors de la séance d'arbitrage, elle a reconnu devoir le loyer du mois d'août 2025 conformément à l'entente intervenue entre les parties, sous réserve de l'application du dépôt de 500\$ versé lors de la signature de la Convention de sous-location.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

1- La partie demanderesse a-t-elle démontré que l'entente entre les parties et l'utilisation réelle des lieux par la partie défenderesse justifient l'ajustement de loyer réclamé?

2- Quelles sommes, le cas échéant, sont dues entre les parties?

V. LE DROIT APPLICABLE

Article 1851 et suivants du Code civil du Québec

VI. ANALYSE

QUESTION #1 - La partie demanderesse a-t-elle démontré que l'entente entre les parties et l'utilisation réelle des lieux par la partie défenderesse justifient l'ajustement de loyer réclamé?

La Convention de sous-location conclue entre les parties, de même que l'entente subséquente confirmée par leurs échanges Messenger, constituent la loi des parties. En conséquence, les obligations qui en découlent ne peuvent être modifiées unilatéralement par l'une d'elles.

La partie demanderesse soutient que la partie défenderesse a utilisé les lieux dans une proportion excédant celle prévue à l'entente et que cette utilisation justifiait un ajustement de loyer calculé sur la base de 80% du loyer total. Il lui appartenait de démontrer, par prépondérance de preuve, les faits au soutien de cette prétention.

Or, la preuve administrée ne permet pas de conclure que la partie défenderesse a occupé les lieux au-delà de ce qui était permis par l'entente, ni que le système de son installé dans le local de danse a été utilisé par la partie défenderesse ou ses invités. Elle ne permet pas davantage de conclure que l'utilisation faite des lieux par la partie défenderesse a privé la partie demanderesse de l'usage des espaces auxquels elle avait droit ou a autrement nui à ses activités.

Au soutien de sa réclamation, la partie demanderesse a notamment produit des photographies des lieux, toutes prises le 21 août 2025. Toutefois, ces photographies ne démontrent pas que la partie défenderesse occupait ou s'appropriait indûment les espaces réservés à la partie demanderesse. Elles démontrent plutôt, pour l'essentiel, l'état des espaces communs ainsi que certains travaux de réaménagement ou de décoration

effectués par la partie défenderesse en prévision de l'entrée en vigueur du bail qu'elle a conclu directement avec le propriétaire du local et qui devait débiter le 1^{er} septembre 2025.

Le seul élément susceptible de démontrer une utilisation d'un espace n'étant pas attribué spécifiquement à la partie défenderesse concerne la voûte, où quelques décors en carton ont été entreposés vers la mi-août 2025. Cette preuve demeure toutefois insuffisante pour conclure à une occupation des lieux justifiant l'ajustement de loyer réclamé.

Par ailleurs, il apparaît peu vraisemblable que la partie défenderesse ait fait une utilisation considérablement accrue des lieux après le 1^{er} août 2025 alors que les camps estivaux qu'elle offrait étaient terminés.

Il est également à noter que la preuve ne révèle aucune démarche de la partie demanderesse visant à dénoncer à la partie défenderesse une utilisation qu'elle estimait non conforme à l'entente ou à discuter avec elle d'un éventuel ajustement de loyer. La partie demanderesse s'est plutôt contentée de transmettre une facture réclamant l'ajustement qu'elle jugeait approprié, sans avis ou discussion préalable.

En définitive, la partie demanderesse n'a pas démontré que la partie défenderesse avait utilisé les lieux ou ses équipements dans une proportion justifiant l'ajustement de loyer. Au contraire, la preuve tend plutôt à démontrer que l'utilisation faite des lieux par la partie défenderesse demeurait conforme à l'entente intervenue entre les parties.

À tout événement, même si une utilisation plus importante des lieux avait été démontrée, ni la Convention de sous-location ni l'entente subséquente ne prévoient la possibilité d'imposer unilatéralement un ajustement de loyer fondé sur une réévaluation de l'occupation des lieux. Il n'y a eu aucun accord permettant à la partie demanderesse de modifier seule le loyer convenu entre les parties.

La réclamation fondée sur l'ajustement de loyer doit donc être rejetée.

QUESTION 2- Quelles sommes, le cas échéant, sont dues entre les parties?

Comme il a été conclu précédemment, la partie demanderesse n'a pas démontré qu'elle avait droit à l'ajustement de loyer réclamé.

Cela étant, la partie défenderesse a reconnu lors de la séance d'arbitrage que le loyer du mois d'août 2025, soit 754\$, n'avait pas été acquitté. Les parties reconnaissent également qu'un dépôt au montant de 500\$ a été versé lors de la signature de la Convention de sous-location et qu'il doit être appliqué au loyer du mois d'août 2025. Par ailleurs, la soussignée considère que les frais mensuel de 40\$ pour l'Internet sont payables puisque la preuve ne convainc pas que le service a été interrompu tout le mois. De plus, la partie défenderesse a reconnu qu'elle n'a pas signalé un tel problème au moment des faits.

Ainsi, après application du dépôt de 500\$ au loyer impayé de 754\$, il demeure une somme due de 254\$, à laquelle s'ajoutent les frais d'Internet de 40\$, pour un total de 294\$ plus taxes, payable par la partie défenderesse à la partie demanderesse.

Enfin, l'article 10 de la Convention de sous-location prévoit qu'un intérêt annuel de 24% est payable sur tout arrérage. La condamnation sur le solde dû de 294\$ portera donc intérêt au taux convenu entre les parties. Quant à l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., l'arbitre soussignée exerce sa discrétion et refuse de l'accorder, estimant que le taux conventionnel de 24% assure une indemnisation adéquate du retard de paiement (9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc., 2003 CanLII 55072 (QCCA)).

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE:

ACCUEILLE partiellement la Demande;

CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 294,00\$, plus les taxes applicables, avec les intérêts au taux annuel convenu de 24%, à compter du 1^{er} septembre 2025;

LE TOUT avec les frais de justice.

Montréal

Lieu

ce 14 septembre 2026

Date

Geneviève

Prénom

Chabot

Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature