

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District de Richelieu
No : 765-32-701186-257

COUR DU QUÉBEC
(Chambre civile)
Division des petites créances

Date : 2026-03-02

Sentence arbitrale rendue par : Me Sami Iskandar, avocat

**ANDRÉ DUCHESNE &
MARTINE DAUPLAISE**

Partie demanderesse

**C. BENOÎT VIGNEAULT &
LINDA DOUCET**

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

i. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Les demandeurs réclament des défendeurs le paiement d'un montant de 2950.04 CAD représentant le loyer d'une maison mobile en Floride pour passer le mois d'avril 2025. les défendeurs s'étaient engagés à payer ce montant le 31 décembre 2024 or, ils ont fait défaut de le payer à cette date et après cette date, alléguant des problèmes de santé, leur défaut de trouver un autre locataire pour les remplacer et payer le loyer à leur place et attribuent le défaut aussi à la situation politique engendrée par les mauvaises relations Canada-États Unis

2. Historique de procédures

La séance d'arbitrage a été tenue le

2026-02-23

II. LES FATS

Le ou vers le 18 mars 2024, un bail de location d'une maison mobile située en Floride, est intervenu entre les demandeurs, André Duchasne, et Mme Martine Dauplaise d'une part et la propriétaire de cette maison mobile Mireille Paquin. Copie dudit bail est produite par les demandeurs sous (P-1);

Tel qu'il appert dudit bail, la location couvrait la période du premier mars au 30 avril 2025 et le loyer pour chacun des deux mois, mars et avril 2025, était de 2 500.00\$ US soit 2950\$ CAD.

Le ou vers le 22 août 2024, les demandeurs ont sous- loué ladite maison au défendeurs, Benoît Vigneault et Linda Doucet, tel qu'il appert d'une copie du bail de sous- location produite sous (P-2);

Il appert dudit bail que la sous- location couvrait la période du premier au 30 avril 2025;

Dans leur demande, les demandeurs allèguent qu'ils ont reçu des défendeurs un montant de 500.00\$ US en acompte sur le prix de la sous-location et qu'il a été entendu entre les parties que le solde de 2 000.00\$US sera remboursé par les défendeurs le 31 décembre 2024;

Les deux baux, (P-1) et (P-2) permettaient aux locataires de trouver des remplaçants en cas d'impossibilité d'occuper les lieux, quelques soient les raisons du défaut.

Or le 31 décembre 2024, les défendeurs Vigneault et Doucet ont fait défaut de rembourser aux demandeurs, Duchesne et Dauplaise le solde de 2000.00\$US, tel que prévu dans le contrat de sous-location produit sous (P-2)

De plus, le ou vers le 11 mars 2025, Vigneault avisa Duchesne qu'il ne pourrait pas occuper la maison mobile, louée par les demandeurs, pour des raisons de santé, et a produit, la veille de l'audition du présent arbitrage, quelques attestations médicales, lesquelles ont été produites en liasse comme pièce (D-3) ;

Il alléguait cependant qu'il a tenté de trouver un remplaçant qui occuperait les lieux loués durant le mois d'avril 2025, qu'il n'a pas réussi en en trouver et se dit prêt à faire témoigner un certain Bernard Héroux pour attester de ses efforts pour trouver le remplaçant;

Le ou vers le 19 mars 2025, les demandeurs adressèrent une mise-en-demeure aux défendeurs par lettre d'avocat, (P-7), les intimant de rembourser

aux demandeurs le solde de 2 000.00\$US, à défaut de quoi une demande sera déposée en cour des petites créances en réclamation de ce montant, les frais de la mise-en demeure ainsi que les frais de justice,

Le ou vers le 22 mars 2025, le demandeur Duchesne fit un transfert d'un montant de 2 000.00\$ US (2950.04 \$CAN) à la propriétaire de la maison mobile, Mme Mireille Paquin (P-11) pour payer le loyer du mois d'avril en lieu et place de Vigneault qui a fait défaut de les payer. Rien ne démontre que la demanderesse madame Dauplaise a fourni une partie de cette somme.

Les défendeurs ont produit deux pièces D-1 et D-2 ainsi que D-3 cette dernière ayant été produite la veille de l'audition du présent arbitrage.

Les pièces, tant en demande qu'en défense, n'ont fait l'objet d'aucune objection, et sont donc admises en preuve.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Les demandeurs demandent :

Les demandeurs demandent le remboursement du montant qu'ils ont dû payer à la propriétaire, Paquin suite au défaut de Vigneault de payer la location du mois d'avril 2024, soit 2 000.00\$US (2950.04\$CAN). Ils demandent également le remboursement des honoraires payés pour la mise-en-demeure (300. 00\$) et le timbre judiciaire (118.00\$); pour une réclamation totale de 3 368.04\$ CAD.

La partie défenderesse demande

Le défendeur Vigneault qui est pilote d'avion, estime que son obligation de payer la sous-location est éteinte à cause de sa maladie et le fait qu'il a tenté de trouver un remplaçant pour occuper les lieux et payer le loyer du mois d'avril 2025. il réclame le paiement du timbre judiciaire de sa défense.

Vigneault allègue qu'il a demandé et obtenu de Duchesne l'adresse de la propriétaire Mireille Paquin afin de lui payer directement le loyer convenu et de ce fait il n'y a aucun lien de droit entre lui et Duchesne, mais aucune preuve du paiement par Vigneault à la propriétaire n'a été faite.

La défenderesse Linda Doucet a produit une défense séparée de celle de Vigneault, dans laquelle elle allègue qu'elle était absente lors de la signature du contrat de sous-location, qu'elle ne l'a pas signé et demande le rejet de la poursuite contre elle;

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- 1. Est-ce que la maladie de Vigneault et le fait de chercher un remplaçant constituent des motifs suffisants pour annuler un contrat de louage et lui permettre de se soustraire à ses obligations?**
- 2. Est-ce que Linda Doucet est responsable au même titre que Vigneault du Payement du loyer?**

V. LE DROIT APPLICABLE

Art. 3148, 1412, 1457, 1693 et 1470 CCQ

VI. ANALYSE

L'audition eu lieu en ligne le 20 février 2026, y ont assisté les demandeurs André Duchesne et Martine Dauplaise qui ont été assistés par Mireille Paquin comme témoin en demande, ainsi que les défendeurs Benoît Vigneault et Linda Doucet, assistés par Bernard Héroux comme témoin en défense.

La pièce (P-1) démontre que les demandeurs Duchesne et Dauplaise se sont engagés à payer à la propriétaire, Mireille Paquin, un montant de 2 900.00\$ US par mois et ce pour les mois de mars et avril 2025;

Lors de l'audition, Duchesne a allégué qu'il a payé le mois de mars, ce qui a été admis par la propriétaire Paquin, présente lors de l'audition, mais que vu le défaut de Vigneault et doucet de payer le loyer du mois d'avril 2025, il a dû payer à leur place un montant de 2000.00 USD (2950.004 \$CAD) pour respecter son obligation contractuelle et sauvegarder sa réputation car il va en Floride chaque année.

Cette allégation est supportée par la pièce (P-11) laquelle est un virement international fait par André Duchesne.

En défense, Vigneault produit une série de certificats médicaux, dont le premier porte la date du 26 septembre 2025, atteste qu'il n'y a aucune contre-indication aux vols, qu'il peut voyager sporadiquement en tant que passager en avion en autant qu'il continu a prendre sa dose de contre-coagulant, sans aucune autre restriction à long terme.

Le deuxième certificat date du 7 mars 2025, dans lequel il est conseillé, voir interdit à Vigneault de piloter des avions alors qu'il doit prendre des contre-coagulant et que de toute manière son employeur le lui a interdit.

On remarque qu'en aucun moment il a été interdit, médicalement, à Vigneault de voyager en avion comme passager, soit entre la période du 26 septembre 2024 et le 7 mars 2025, ni même après cette date.

Quant à l'allégation de Vigneault voulant qu'il ne puisse voyager pour un certain temps afin de permettre au médicament de se stabiliser. Il n'y a aucune preuve au dossier à cet effet.

Vigneault a fait témoigner Monsieur Bernard Héroux, celui-ci a affirmé qu'il était prêt à remplacer Vigneault si celui-ci lui consentait un rabais sur le prix de location et que de toutes façons ses conditions ne le lui permettaient pas. Le remplacement n'a donc jamais eu lieu.

Questionné par l'arbitre : pourquoi n'a-t-il pas payer le loyer le 31 décembre 2024 conformément à l'entente de sous-location? Vigneault attribue son refus de voyager à la situation politique mais n'explique pas pourquoi la situation politique l'empêchait d'aller en Floride.

L'arbitre conclut que Vigneault a décidé qu'il n'allait pas voyager en Floride et cherchait une excuse pour annuler sa location.

La pièce (P-6) admise par Doucet, est un message texte daté du 26 janvier 2025, dans lequel un ami, Serge Garièpy, lui demandait :

Serge Garièpy

Ca veut tu dire tu ne vas plus en Floride,

Linda Doucet :

Serge Garièpy, j'y pense sérieusement. le problème est que nous avons un couple d'amis qui viennent 2 semaines avec nous. Chose certaine, bye bye US pour 2026-27-28 C'est vraiment rendu trop cher.

La décision de ne peut pas partir en Floride est donc déjà prise et il ne restait que la location à annuler.

Il a été admis que Vigneault a écrit à Duchesne pour lui demander s'il pouvait communiquer directement avec Paquin pour lui transférer le solde de 2000.00 \$US, et cette communication a effectivement eue lieu, mais Vigneault n'a rien payé et a informé Paquin par message texte (P-10) qu'il est contraint d'annuler son voyage pour raison de santé.

Vigneault allègue erronément que le fait qu'il a obtenu la permission de Duchesne de communiquer avec Paquin et a effectivement communiqué avec elle, a fait en sorte qu'il n'y a plus de lien de droit entre lui et Duchesne. Cela même s'il n'a rien payé et que Duchesne a payé le solde impayé à sa place.

Nous avons vu que son état de santé permettait à Vigneault et Doucet de voyager comme passagers, sans problème en suivant les conditions décrites dans le certificat du 26 septembre 2024.

De plus, les conditions de santé de Vigneault, advenant qu'elles ne lui permettaient pas de voyager, ne le dispensaient pas de payer le loyer car elles ne font pas couvertes par les exceptions d'inexécution du code civile du Québec.

Vigneault allègue que le fait qu'il a tenté de trouver un remplacement, fait en sorte qu'il a rempli son obligation en vertu du contrat (P-2). Or aucun remplaçant

n'a été trouvé et la recherche dudit remplaçant ne suffit pas pour le relever du défaut d'être remplacé et de payer le loyer.

Responsabilité de Monsieur Vigneault

Selon le contrat intervenu entre les parties produit comme pièce (P-2) Vigneault devra payer le solde impayé du loyer de la sous-location à Duchesne : (2000.00\$ US ou 2950.04 \$ CAN).

Cependant, l'arbitre n'accordera pas à Duchesne le paiement des honoraires de l'avocat car il pouvait faire la demande de paiement à Vigneault sans l'intervention d'un avocat et surtout dans le contexte de procédures en petites créances.

Responsabilité de Madame Linda Doucet

Linda doucet allègue qu'elle n'a pas été présente au moment de la signature du contrat, qu'elle ne l'a pas signé et donc elle ne devrait pas être responsable de son exécution. Elle affirme qu'elle ne savait même pas que son conjoint louait une maison en Floride pour leur vacance. Elle l'a appris par la suite lorsque Vigneault lui a dit : *Chérie en s'en vas en Floride*. Il y a une controverse sur la question de sa présence lors de la signature du contrat (P-2), mais toujours est-il qu'elle n'a pas apposé sa signature sur ce contrat. Car, même si elle avait été présente, rien ne prouve qu'elle avait consenti aux termes de cette sous-location et ses déclarations contenues dans les messages textes (P-6), ne prouvent pas à elles seules qu'elle avait participé à la conclusion de l'entente de sous- location, qu'elle l'a approuvée ou qu'elle en fait partie.

L'arbitre ne la tient donc pas responsable comme partie défenderesse dans ce litige et rejette la réclamation intentée contre elle.

VII. DÉCISION

PAR CES MOTIFS L'ARBITRE :

ACCUEILLE en partie la demande introductive d'instance d'André Duchesne;

CONDAMNE Benoît Vigneault à payer à André Duchesne un montant de 2950.04 \$CAD, en plus des intérêts au taux légal à compter du 22 mars 2025 et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du code civil du Québec ainsi que les frais de justice (118.00\$);

REJETTE la demande des demandeurs à l'égard de la défenderesse Linda Doucet.

Lieu

date

Saint Lambert

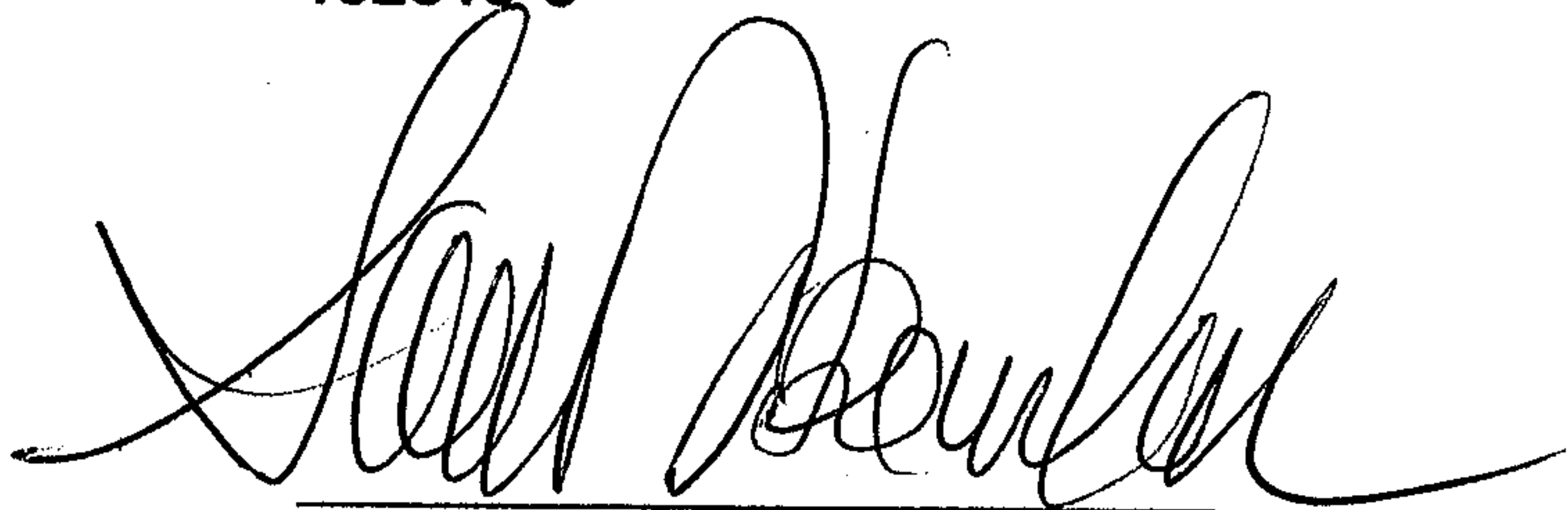
le 2 mars 2026

Prénom et nom de l'arbitre

SAMI ISKANDAR - Avocat

Arbitre accrédité

182318-3

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sami Iskandar', written over a horizontal line.

Signature