

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
District : Longueuil  
Localité : Cliquez ici pour entrer du texte  
N° de dossier judiciaire : 505-32-709178-256

Date : 6 avril 2026

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Hedi Belabidi**

---

GINETTE DESFOSSÉS

c.

LOUISE SAINT LAURENT et ROBERT BISAILLON

Partie demanderesse

Partie défenderesse

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

### I. INTRODUCTION

#### 1. Résumé du litige

La demanderesse réclame la somme de 3 000 \$ à titre de dommages découlant d'événements survenus dans un contexte de relations conflictuelles entre copropriétaires, notamment lors d'une assemblée tenue le 10 juin 2025. Elle allègue avoir été victime d'intimidation et d'humiliation.

Les défendeurs contestent ces allégations et soutiennent que les faits sont exagérés ou fausses. Ils déposent également une demande reconventionnelle et réclament aussi 3 000 \$ en dommages moraux.

#### 2. Historique de la procédure

Le 12 juin 2025, la demanderesse transmet une mise en demeure détaillée reprochant aux défendeurs des comportements d'intimidation.

Le 18 juin 2025, les défendeurs répondent à cette mise en demeure, exprimant des excuses quant au ressenti de la demanderesse, tout en contestant les faits allégués.

Le 25 juin 2025, la demanderesse dépose sa demande devant la Cour du Québec,

division des petites créances.

Le 20 juillet 2025, les défendeurs produisent leur contestation ainsi qu'une demande reconventionnelle.

## II. LES FAITS

Les parties sont copropriétaires dans un immeuble de six unités où il existe un climat conflictuel notamment en lien avec la gestion de l'immeuble et des travaux envisagés ou réalisés.

Les événements du 8 juin 2025 et de l'assemblée du 10 juin 2025 sont au cœur du litige. La demanderesse a produit un enregistrement audio complet de cette réunion (pièce P-1), d'une durée d'environ 2 h 20 minutes, incluant environ 2 h 18 minutes de réunion ainsi qu'une discussion subséquente avec sa fille. Elle a également déposé un verbatim partiel (pièce P-2). Les défendeurs ont, pour leur part, produit une version révisée de ce verbatim (pièce D-2).

L'analyse de l'enregistrement révèle que les échanges entre copropriétaires ont été, à certains moments, tendus, mais que ces épisodes sont demeurés brefs et limités dans le temps. Malgré ces tensions ponctuelles, les parties ont été en mesure de demeurer dans la même salle pendant toute la durée de la rencontre, de participer aux discussions et de compléter l'assemblée en présence les unes des autres. La réunion s'est poursuivie de manière globalement ordonnée, permettant d'aborder les sujets à l'ordre du jour.

Certains échanges plus vifs ont notamment porté sur des questions de respect, de comportements antérieurs ou de gestion de la copropriété. Ces propos, bien que parfois directs ou maladroits, sont demeurés globalement sous contrôle et s'inscrivent dans un contexte de désaccord entre copropriétaires.

Enfin, la preuve révèle qu'à la fin de la réunion, certains copropriétaires ont spontanément exprimé leur satisfaction quant au déroulement de la rencontre, soulignant notamment que celle-ci s'était déroulée sans conflit majeur et qu'elle s'était bien terminée. La portion de l'enregistrement suivant la réunion indique également que la demanderesse elle-même reconnaît que la situation s'est calmée après un début un peu tendu.

## III. LES POSITIONS DES PARTIES

La demanderesse soutient que les défendeurs ont adopté un comportement constituant de l'intimidation et de l'harcèlement, notamment lors de la réunion du 10 juin 2025. Elle invoque certains extraits de l'enregistrement (pièces P-1 et P-2), son propre témoignage ainsi que celui de sa fille pour démontrer l'existence de propos qu'elle estime offensants et intimidants. Elle fait également valoir qu'elle a subi un stress important à la suite des événements, tel qu'en fait foi sa consultation en psychothérapie le lendemain de la réunion (pièce P-5), et que cette situation a contribué à la détérioration de sa qualité de vie.

Les défendeurs contestent cette version et soutiennent que les faits allégués sont exagérés ou inexacts. Ils plaident que le verbatim produit par la demanderesse est incomplet et ne reflète pas fidèlement le déroulement réel de la réunion, d'où le dépôt d'une version révisée (pièce D-2). Ils soutiennent que les échanges reprochés s'inscrivent dans un contexte de discussions normales entre copropriétaires en désaccord, que les propos sont demeurés globalement sous contrôle et qu'ils ne constituent pas une faute civile. Ils invoquent également des témoignages de copropriétaires présents, lesquels ne corroborent pas l'existence d'une intimidation telle qu'alléguée. Enfin, les défendeurs

soutiennent que la demanderesse a elle-même contribué au climat conflictuel et présentent une demande reconventionnelle, alléguant avoir subi un préjudice en raison des allégations portées contre eux.

#### **IV. LES QUESTIONS EN LITIGE**

Les défendeurs ont-ils commis une faute civile ?

La demanderesse a-t-elle subi un préjudice indemnisable ?

Existe-t-il un lien de causalité entre la faute alléguée et le préjudice ?

La demande reconventionnelle est-elle fondée ?

#### **V. LE DROIT APPLICABLE**

L'article 1457 du Code civil du Québec énonce :

« 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »

Les articles 2803 et 2804, 2845 du Code civil du Québec stipulent:

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.

2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.

#### **VI. ANALYSE**

La demanderesse a déposé un enregistrement audio complet de la réunion du 10 juin 2025 (pièce P-1), d'une durée totale d'environ 2 h 20 minutes, incluant environ 2 h 18 minutes de réunion ainsi qu'une discussion subséquente avec sa fille. Elle a également produit un verbatim partiel (pièce P-2) afin d'illustrer certains propos qu'elle qualifie d'intimidants. Or, après une écoute attentive de l'enregistrement, on constate que ce verbatim comporte des inexactitudes, omissions et des extraits présentés hors contexte.

À l'inverse, la version révisée soumise par les défendeurs (pièce D-2) apparaît globalement plus fidèle au contenu réel de l'enregistrement, notamment en ce qu'elle replace les échanges dans leur contexte, corrige certaines attributions de propos et rétablit la chronologie des événements.

Il ressort de l'enregistrement P-1 que les discussions véritablement tendues ont été brèves, circonscrites à certains moments précis et limitées dans le temps. Les parties ont néanmoins été en mesure de demeurer dans la même salle pendant toute la durée de la rencontre, soit plus de deux heures, de poursuivre les échanges et de compléter l'assemblée en présence les unes des autres, dans un climat qui, malgré les courtes tensions, s'est stabilisé et a permis des discussions normales sur les sujets à l'ordre du jour.

Les échanges invoqués par la demanderesse, notamment ceux où un copropriétaire exige le respect, reproche une impolitesse ou encore où les parties se répondent sur un ton plus direct, s'inscrivent dans ce contexte de gestion d'un conflit et ne dépassent pas les limites de propos contrôlés, bien que parfois abrupts. De même, les discussions portant sur des différends personnels, incluant des remarques sur le respect ou des invitations à poursuivre certaines conversations à l'extérieur de la réunion, démontrent plutôt une volonté de canaliser les échanges que de porter atteinte à la dignité d'autrui. L'intervention d'autres copropriétaires invitant au calme et à poursuivre les discussions en dehors de la réunion témoigne également d'un encadrement des échanges. Pris dans leur ensemble et replacés dans leur contexte réel tel que révélé par l'enregistrement, ces propos ne constituent pas une conduite fautive et ne présentent pas le caractère de gravité requis pour engager la responsabilité civile, ni ne démontrent un préjudice indemnisable.

D'ailleurs, à la fin de la rencontre, des copropriétaires présents ont spontanément souligné le caractère relativement harmonieux du déroulement, comme en fait foi l'enregistrement, où l'on entend notamment : «... , il n'y a personne qui s'est chicané ce soir. Bravo à tout le monde », ainsi que « Moi je trouve qu'on s'en est bien sorti ». Ces propos contemporains aux événements viennent appuyer l'appréciation d'un climat globalement apaisé malgré certaines tensions. De plus, la portion de l'enregistrement suivant la réunion révèle que la demanderesse elle-même décrit la situation comme s'étant calmée après un début plus tendu, ce qui relativise la gravité des événements allégués.

Nous avons également pris en considération les témoignages écrits produits par les parties. Le témoignage de la demanderesse, appuyé en partie par celui de sa fille, fait état d'un ressenti sincère de stress et d'un climat difficile. Toutefois, ces témoignages demeurent en partie subjectifs et doivent être appréciés à la lumière de l'ensemble de la preuve. Les témoignages de copropriétaires produits par les défendeurs tendent à minimiser ou à contredire l'existence d'une intimidation telle qu'alléguée par la demanderesse.

En l'espèce, l'enregistrement audio constitue l'élément de preuve le plus fiable et objectif, et il permet de relativiser tant la version de la demanderesse que celle des défendeurs. Quant à la pièce P-5, elle démontre que la demanderesse a ressenti un stress réel et qu'elle a consulté un professionnel dès le lendemain. Toutefois, cette preuve demeure de nature subjective et ne suffit pas, en l'absence d'une preuve

prépondérante de faute, à engager la responsabilité civile des défendeurs.

Considérant l'ensemble de la preuve, on conclut que celle-ci ne permet pas d'établir l'existence d'une intimidation systémique ou ciblée imputable aux défendeurs, mais révèle plutôt un conflit interpersonnel ponctuel et réciproque ne dépassant pas le seuil requis pour constituer une faute civile.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, les défendeurs soutiennent d'abord que la demanderesse aurait dû abandonner sa demande dès réception de leur réponse à la mise en demeure, laquelle contenait des excuses et un engagement. Le fait, pour la demanderesse, de maintenir son recours judiciaire après la réception des excuses des défendeurs ne constitue pas en soi une faute ni un abus de droit car elle est en droit de soumettre son litige au Tribunal lorsqu'elle estime que ses droits ont été lésés, et ce, même en présence d'excuses offertes par la partie adverse.

Les défendeurs allèguent ensuite que la demanderesse aurait agi de manière abusive en intentant et en maintenant sa poursuite, notamment en raison de leur âge et de leur vulnérabilité. Or, la preuve ne démontre pas que la demanderesse a agi de mauvaise foi, avec intention de nuire ou avec une insouciance grave équivalant à une faute civile. Le seul fait d'intenter un recours qui est ultimement rejeté ne suffit pas à établir un abus.

Les défendeurs soutiennent également avoir été victimes d'harcèlement verbal et psychologique ainsi que de discrimination fondée sur l'âge. L'analyse de l'enregistrement audio ainsi que de l'ensemble de la preuve ne permet pas de conclure à des propos ou comportements de la demanderesse atteignant le seuil d'une faute civile. Les échanges démontrent plutôt un conflit interpersonnel réciproque dans lequel les propos, bien que parfois directs ou inappropriés, ont été tenus de part et d'autre et sont demeurés globalement sous contrôle.

Les défendeurs invoquent également avoir subi du stress, de la détresse émotionnelle et divers symptômes. Bien que nous ne mettons pas en doute la sincérité de leur ressenti, cette preuve demeure de nature subjective et ne permet pas, en l'absence d'une faute établie de la demanderesse, de donner ouverture à une indemnisation.

Enfin, les défendeurs font valoir que la demanderesse aurait elle-même admis certains propos à leur égard. Or, même en tenant compte de ces éléments, la preuve, appréciée dans son ensemble, incluant les témoignages contradictoires et l'enregistrement audio qui constitue l'élément le plus fiable, ne permet pas de conclure à une conduite fautive engageant la responsabilité civile de la demanderesse.

En conséquence, nous concluons que les défendeurs n'ont pas démontré que la demanderesse a agi de manière excessive ou déraisonnable ni l'existence d'une faute, d'un préjudice indemnisable ni d'un lien de causalité. La demande reconventionnelle doit donc être rejetée aussi.

## VII. DÉCISION

REJETTE la demande de la demanderesse;  
REJETTE la demande reconventionnelle des défendeurs;  
LE TOUT sans frais.

Montréal ce 6 avril 2026  
Lieu Date

Hedi Belabidi  
Prénom Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec

Signature 