

COUR DU QUÉBEC
Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-32-723946-242

DATE : Le 1^{er} septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

GOLDEN CASTLE GROUP INC.

Demanderesse

c.

ZEYNAB TABARZADI

Défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse Golden Castle Group inc. (ci-après appelée « Golden ») réclame une somme de 2 636,96 \$¹ à Mme Zeynab Tabarzadi en rapport avec des services rendus pour la location de son appartement au moyen de la plateforme Airbnb. Mme Tabarzadi conteste cette réclamation en invoquant que la commission convenue avec Golden devait porter sur les profits réalisés et que la location de son appartement ne lui a rapporté aucun profit.

CONTEXTE

[2] En 2023, Mme Tabarzadi travaille pour l'entreprise Grannymeal. Elle loue alors un appartement situé boulevard René-Lévesque à Montréal. Elle apprend au début de l'année que son emploi prend fin. Pour lui permettre de générer des revenus, M. Seyededris Ghalishoorani, le propriétaire de l'entreprise pour laquelle elle travaille,

¹ Le montant de la réclamation a été modifié au cours du procès. La réclamation initiale était de 2 053,98 \$.

suggère qu'elle loue son appartement au moyen de la plateforme Airbnb. Il lui propose de gérer ces locations au moyen de Golden, une entreprise dont il est aussi propriétaire.

[3] Mme Tabarzadi accepte cette proposition. Toutefois, les parties ne consignent pas par écrit les termes de leur entente, notamment en ce qui concerne la rémunération des services fournis par Golden. M. Ghalishoorani témoigne que Golden devait recevoir une rémunération de 25 % des loyers perçus et que les frais de nettoyage et les frais exigés par Airbnb étaient à la charge de Mme Tabarzadi. Celle-ci témoigne que Golden devait plutôt recevoir 25 % des profits qu'elle réaliserait au moyen de ces locations. Aucun document n'est signé ou échangé par les parties à ce sujet. Cette situation constitue le fondement du litige qui se développe ensuite entre elles.

[4] La location de l'appartement de Mme Tabarzadi commence en mai 2023, sans que celle-ci n'obtienne aucun permis lui permettant de se livrer à une telle activité. En outre, Mme Tabarzadi ne tient pas compte que le bail qui la lie à son locateur spécifie que l'appartement ne peut pas faire l'objet de locations Airbnb. Lorsque le locateur prend connaissance de la situation, il résilie le bail de Mme Tabarzadi.

[5] Golden fait parvenir à Mme Tabarzadi trois factures, qui totalisent 2 636,96 \$:

- une facture du 14 juin 2023 pour les locations du mois de mai, au montant de 387,02 \$ plus taxes, pour un total de 444,98 \$;
- une facture du 1^{er} juillet 2023 pour les locations du mois de juin, au montant de 1 786,46 \$ plus taxes, pour un total de 2 053,98 \$;
- une facture du 1^{er} août 2023 pour le mois de juillet, au montant de 138 \$ sans taxes.

[6] Ces factures ne contiennent aucun détail à propos du calcul des montants qui y sont mentionnés. Golden dépose sa réclamation auprès de la division des petites créances de la Cour du Québec le 25 avril 2024.

ANALYSE

[7] Selon les règles énoncées aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, il incombe à Golden, en tant que demanderesse dans le présent dossier, de présenter une preuve suffisante pour faire la démonstration que sa réclamation est bien fondée :

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.

[8] À l'audience, M. Ghalishoorani produit trois tableaux récapitulatifs pour expliquer les montants respectivement réclamés pour les mois de mai, juin et juillet 2023. Ces tableaux font état des montants qui auraient été payés par Airbnb à Mme Tabarzadi, des frais chargés par cette plateforme, des frais de nettoyage, de montants qualifiés de « resolutions » et de la commission qui serait due à Golden. Les montants totaux de ces tableaux sont exprimés comme suit :

	Mai	Juin	Juillet
Total payout	1 071,95 \$	2 597,62 \$	138,00 \$
Host fee	32,69 \$	80,34 \$	
CF	207,00 \$	345,00 \$	
GCG Com	176,53 \$	209,01 \$	
GCG total share	387,02 \$	1 786,46 \$	
Client share	684,93 \$	811,16 \$	138,00 \$

[9] Ces seuls tableaux constituent toutefois une preuve insuffisante pour soutenir la réclamation de Golden. En effet, à la lecture de ces tableaux, il est impossible de comprendre le calcul qui aboutit au montant réclamé par Golden, soit le montant identifié comme « GCG total share », ou encore de comprendre le calcul du montant identifié comme « GCG com », soit la commission de Golden. Par ailleurs, les montants identifiés comme « host fee » et comme « CF » (soit les frais de nettoyage) ne sont pas soutenus par des pièces justificatives.

[10] Golden a aussi produit un document faisant état des quatorze versements qui auraient été effectués par Airbnb à Mme Tabarzadi entre le 26 mai et le 3 juillet 2023, pour un total de 3 807,57 \$. Bien que ce montant corresponde au total des montants identifiés comme « total payout » dans les tableaux récapitulatifs, il n'est pas possible de concilier le montant de chacun de ces quatorze versements avec les montants des paiements inscrits aux tableaux récapitulatifs.

[11] Aucune preuve n'a été fournie à propos du nombre et de la durée des locations qui auraient été effectuées par Golden à l'égard de l'appartement de Mme Tabarzadi. Sur la somme de 3 807,57 \$ reçue par celle-ci, un montant de 1 316,19 \$ lui aurait été versé par erreur, selon le témoignage de M. Ghalishoorani, puisqu'il concernerait la location d'un autre appartement en remplacement de celui de Mme Tabarzani, devenu non disponible. La preuve à ce sujet est toutefois incomplète et ne permet pas de conclusion claire. Entre autres, dans la liste des quatorze versements reçus par Mme Tabarzani, on ne retrouve aucun montant de 1 316,19 \$.

[12] En l'absence de tout écrit faisant état des modalités financières des services que Golden proposait de rendre à Mme Tabarzadi, et compte tenu du désaccord entre les parties quant au mode de rémunération de ces services, il est impossible pour le tribunal de déterminer si le calcul proposé dans les tableaux récapitulatifs produits par Golden reflète véritablement l'entente intervenue entre les parties. Il incombait à Golden de documenter adéquatement le contenu de son entente avec Mme Tabarzadi. Golden doit donc subir les conséquences de l'absence d'écrit à ce sujet.

[13] En outre, il incombait à Golden de présenter au tribunal les pièces justificatives lui permettant de s'assurer que les différents montants inscrits dans les tableaux récapitulatifs sont conformes à la réalité. Cette preuve n'a pas été faite, de sorte qu'il est impossible pour le tribunal d'apprécier la véracité de ces montants.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE la demande;

LE TOUT, sans frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 29 juillet 2026