

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Beauharnois
Localité : Salaberry-de-Valleyfield
N° de dossier judiciaire : 760-32-703827-255

Date : 19 mai 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Charles Tibshirani

Guillaume Allard

c.

Laurence Paquin

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Les parties acquièrent en copropriété indivise un triplex situé à Saint-Philippe (Québec) et conviennent de partager les versements hypothécaires. Concernant la taxe de mutation, le demandeur en paie la totalité, soit 17 840\$. Par reconnaissance de dette signée le 28 juillet 2023, la défenderesse s'engage à rembourser au demandeur la moitié de la taxe de mutation, soit 8 920 \$. Par entente du 27 mars 2025, la défenderesse renonce à ses droits dans l'immeuble et le demandeur assume seul les versements hypothécaires auprès de la Caisse populaire Desjardins. La partie adverse soutient que l'entente du 27 mars 2025 a annulé la reconnaissance de dette signée le 28 juillet 2023.

2. Historique de la procédure

Le 8 août 2025, le demandeur met la défenderesse en demeure de lui rembourser le solde qui lui est dû sur la reconnaissance de dette, soit la somme de 4795 \$. N'ayant pas reçu de réponse, il entame les présentes procédures le 5 octobre 2025. La défenderesse dépose sa contestation le 14 novembre 2025. Le 5 mai 2026, le service de médiation et d'arbitrage du ministère de la Justice a confié le présent litige à l'arbitre. Une séance préliminaire a eu lieu le 12 mai 2026 en présence des partis qui ont confirmé verbalement

leur consentement pour accepter l'arbitrage. L'audience de cette cause s'est tenue, d'un commun accord, le 15 mai à 16h.

II. LES FAITS

Les parties acquièrent en copropriété indivise un triplex situé à Saint-Philippe (Québec) et conviennent de se partager les versements hypothécaires. Concernant la taxe de mutation, le demandeur en paie la totalité, soit 17 840 \$.

Par reconnaissance de dette signée le 28 juillet 2023, la défenderesse s'engage à rembourser au demandeur la moitié de la taxe de mutation, soit 8 920 \$ (Pièce P1-3). La preuve montre qu'elle lui verse 375 \$ par mois, du 20 octobre 2023 au 15 août 2024 inclusivement. Dès le 15 septembre 2024, elle cesse les paiements liés à cette dette et, au même moment, ne verse plus sa part des paiements hypothécaires.

Selon la preuve testimoniale, à compter du 15 septembre 2024, le demandeur assume seul les versements hypothécaires, la défenderesse n'y contribuant plus.

Par entente du 27 mars 2025, la défenderesse renonce à ses droits dans l'immeuble et le demandeur assume seul les versements hypothécaires auprès de la Caisse populaire Desjardins (P2 et D1).

Cinq mois après la signature de l'entente P2, D1, le demandeur met en demeure la défenderesse de payer le solde dû sur la reconnaissance de dette P1- 3, par mise en demeure datée le 8 août 2025 (P-1).

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Le demandeur soutient que la reconnaissance de dette P1-3 est valide et en réclame le paiement du solde dû. La partie adverse soutient que l'entente du 27 mars 2025 a annulé la reconnaissance de dette signée le 28 juillet 2023.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

L'entente du 27 mars 2025 a-t-elle modifié la relation entre les parties quant à leurs droits de copropriétaires de l'immeuble et éteint la reconnaissance de dette du 28 juillet 2023 ?

V. LE DROIT APPLICABLE

En droit civil québécois, un débiteur peut reconnaître une dette tout en faisant valoir qu'elle est déjà éteinte. Le Code civil du Québec prévoit plusieurs causes d'extinction, notamment le paiement, la compensation, la novation, la remise (libération), la confusion, l'impossibilité d'exécution ou la libération du débiteur. Les tribunaux et la doctrine traitent ces moyens comme des défenses substantielles, distinctes de la simple reconnaissance de la dette. (1671 Ccq)

VI. ANALYSE

Les parties acquièrent en copropriété indivise un triplex situé à Saint-Philippe (Québec) et conviennent de se partager les versements hypothécaires. Concernant la taxe de mutation, le demandeur en paie la totalité, soit 17 840 \$.

En signant l'acte de reconnaissance de dette le 28 juillet 2023 (Pièce P1-3), la débitrice s'engage à rembourser au créancier la moitié des frais de transfert, soit 8 920 \$. Il a été démontré qu'elle versera chaque mois 375 \$ du 20 octobre 2023 au 15 août 2024, et ce, sans interruption. À partir du 15 septembre 2024, elle mettra fin à ces paiements mensuels et cessera également de contribuer aux versements hypothécaires.

Selon la preuve testimoniale, à compter du 15 septembre 2024, le demandeur assume seul les versements hypothécaires, la défenderesse n'y contribuant plus.

Le 27 mars 2025, les deux parties ont convenu que la défenderesse abandonne ses droits sur la propriété et que le demandeur assume seul les paiements hypothécaires auprès de la Caisse populaire Desjardins (Pièces P2 et D1).

Cinq mois après la signature de l'accord P2, D1, le demandeur exige que la défenderesse règle la reconnaissance de dette, en envoyant une mise en demeure datée du 8 août 2025 (Pièce P-1).

La défenderesse admet avoir signé la reconnaissance de dette du 28 juillet 2023 et avoir versé des paiements sur cette créance au demandeur. Toutefois, elle conteste l'existence de cette dette, affirmant qu'elle a été annulée par suite de la signature du contrat du 27 mars 2025.

Les tribunaux québécois rappellent de façon constante que la reconnaissance d'une dette n'empêche pas le débiteur d'invoquer des moyens d'extinction. Ainsi, un débiteur peut admettre devoir une somme d'argent tout en soutenant que la somme a déjà été payée. L'admission établit l'obligation initiale; la défense d'extinction vise plutôt à démontrer qu'elle ne subsiste plus.

La doctrine (Baudouin, Les Obligations) souligne cette double nature : la reconnaissance relève du procédural, tandis que l'extinction constitue une défense de fond. Il appartient au débiteur de prouver l'extinction.

Les tribunaux examinent cette preuve d'extinction de la dette avec rigueur : reçus de paiement, conventions de novation, écrits de rémission, ou éléments démontrant l'impossibilité d'exécution ou la confusion.

La défenderesse soutient ici que l'entente du 27 mars 2025 a éteint la reconnaissance de dette du 28 juillet 2023. Cette explication pourrait s'avérer recevable en vertu de la novation (1660, 1661 Ccq) ou de la remise (1687, 1688 Ccq). Quel que soit le motif de l'annulation de la dette, les tribunaux exigent des preuves indéniables et une intention claire d'annuler la dette.

Par exemple, en ce qui concerne la novation :

- Pour qu'il y ait une novation, cinq conditions doivent être remplies : (1) une obligation préalable ; (2) une nouvelle obligation ; (3) les deux obligations étant différentes l'une de l'autre ; (4) une intention de novier ; et (5) la capacité de conclure un contrat. Les parties devaient avoir l'intention claire et évidente d'éteindre la dette existante et d'en créer une nouvelle, différente de la première (art. 1661 C.C.Q.). Ainsi, la novation ne peut résulter d'une combinaison de circonstances ou d'un acte involontaire des parties. L'intention de la nouvelle n'a pas besoin d'être confirmée par écrit et peut être tacite et résulter du comportement des parties. Un seuil de preuve élevé est exigé du fait que l'extinction de l'ancienne dette implique une renonciation par le créancier au bénéfice de ses droits. *Sainte-Julie (Ville de) v. Investissements Laroda inc.*, 2025 SCC 44

- Voir aussi *Clermont-Drolet c. Caisse populaire Desjardins de Sillery*, 2008 QCCA

La même rigueur s'applique à la remise d'une dette. Les tribunaux du Québec appliquent très strictement l'article 1688 du Q.Q. La libération implicite est rare et exige une conduite claire et sans ambiguïté de la part du prêteur, démontrant son intention d'annuler la dette. Les emprunteurs ne peuvent pas se baser sur le silence, les retards ou les pourparlers informels pour croire en une annulation.

En conclusion, à mon avis, les parties ont conclu deux ententes distinctes. Tout d'abord, elles ont convenu d'acheter conjointement un triplex, en partageant les paiements hypothécaires à parts égales. Ensuite, elles ont décidé que la partie demanderesse paierait l'intégralité des frais de transfert, tandis que la partie défenderesse s'engageait à rembourser la moitié de ce montant sur une période de deux ans. Selon mon avis, l'entente sur les paiements mensuels du prêt hypothécaire a pris fin avec l'accord du 27 mars 2025, comme le stipule le document P2, D-1. Le demandeur s'engageait à libérer la défenderesse de sa responsabilité envers la Caisse Populaire, que ce soit directement ou en recourant à un nouveau partenaire. Ici, on pourrait conclure que l'entente du 27 mars 2025 constitue une novation relativement à l'entente du partage des versements hypothécaires. Cependant, elle n'a aucun effet sur la reconnaissance de dette du 28 juillet 2023, qui n'a pas été annulée, que ce soit par novation ou par remise. Par conséquent, elle continue d'être valide et contraignante pour les deux parties concernées.

POUR CES MOTIFS,

Condamne la défenderesse à payer au demandeur la somme de 4795 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à partir du 5 octobre 2025.

Condamne la défenderesse à payer au demandeur les frais de justice.

Charles	Tibshirani
Prénom	Nom

4.

Charles J. _____

Signature