

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Richelieu
Localité : Sorel-Tracy
N° de dossier judiciaire : 765-32-701228-257

Date : 4 juin 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Luc Alarie

Alain GUILLEMAIN

c.

Nathalie BLAIS

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le demandeur était copropriétaire indivis de la résidence familiale avec la défenderesse qui était son épouse. Il réclame la valeur locative d'occupation de l'immeuble par les parents de la défenderesse après son départ le 30 mai 2025. Il affirme que cette occupation a été faite sans son consentement. Il réclame également le remboursement de sa part des taxes jusqu'à ce que l'acte de partage devant le notaire soit conclu pour le rachat de sa part indivise par la défenderesse. Le montant réclamé est 2 548,45\$ en date de la demande.

2. Historique de la procédure

La demande a été introduite le 8 septembre 2025 et la contestation, le 17 septembre 2025.
La séance d'arbitrage s'est tenue le 4 juin 2026.

II. LES FAITS

Le demandeur allègue avoir quitté la résidence familiale le 30 mai 2025 pour s'établir dans la

propriété de sa nouvelle conjointe. Les parents de la défenderesse ont déménagé de leur condo en date du 6 août 2025 pour habiter la résidence familiale avec leur fille. Le demandeur affirme n'avoir jamais donné son consentement à cette occupation bien qu'il n'habite plus la résidence familiale, mais il en demeure le copropriétaire indivis.

La défenderesse s'était engagée à racheter la part indivise du demandeur avec l'aide de ses parents qui devaient auparavant vendre leur condo.

Le demandeur établit la faute de la défenderesse au 6 août 2025.

La défenderesse reconnaît qu'elle s'était engagée à racheter la part indivise du demandeur, mais elle n'a pu obtenir du notaire un rendez-vous pour la signature de l'acte de partage que le 2 octobre 2025.

La défenderesse a produit comme pièce D-4 un consentement sur les mesures accessoires en matière de divorce que le demandeur a signé le 26 janvier 2026 et qui contient la clause suivante sur le partage du patrimoine familial:

" a) Les parties sont copropriétaires d'une résidence familiale sise au ... et madame Blais l'a conservée en rachetant la part de monsieur Guillemain dans la dite maison. Ainsi les parties ont considéré la valeur marchande convenue entre elles estimée à 605 000\$ moins le solde hypothécaire et les frais de notaire, le tout divisé à parts égales (50/50). C'est donc un montant de 124 794,63\$ qui a été remis à monsieur Guillemain. Ladite somme a donc été remise chez le notaire, lors du transfert de propriété, le ou vers la mi-octobre 2025; les parties se déclarent satisfaites de ce règlement et se donnent quittance mutuelle à ce chapitre;"

De plus, le consentement contient la clause de QUITTANCE:

"6. Sous réserve de l'accomplissement de tous les termes contenus aux présentes, les parties se donnent quittance complète et finale de tous droits et recours que les parties pourraient détenir l'une contre l'autre de quelque source que ce soit y compris du mariage ou de leur rupture de la vie commune, du régime matrimonial ou d'un contrat passé entre elles, de prêt, d'avance, de contribution, d'apport, de partage de biens et de partage du patrimoine familial."

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Le demandeur prétend que sa réclamation n'a aucun rapport avec le consentement sur les mesures accessoires en matière de divorce, puisqu'elle concerne l'occupation sans son consentement de la résidence par les parents de la défenderesse.

La défenderesse soutient que la quittance inclut la réclamation du demandeur, sans toutefois en admettre le bien fondé.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

La quittance signée par les parties en matière de divorce inclut-elle la réclamation du demandeur?

Dans la négative, le demandeur a-t-il droit à réclamer sa part de la valeur locative de la résidence familiale après son départ en raison de l'occupation des parents de la défenderesse dans cette résidence depuis le 6 août 2025?

V. LE DROIT APPLICABLE

Les dispositions du Code civil s'applique en matière de copropriété indivise pour une

résidence familiale, mais sous réserve du régime de protection du patrimoine familial.

VI. ANALYSE

En tenant pour avérés les faits allégués par le demandeur dans sa demande, la quittance produite comme pièce D-4 par la défenderesse a pour effet de la libérer totalement de la réclamation faite par le demandeur sur l'usage qu'elle a pu faire de la résidence familiale depuis le départ du demandeur le 30 mai 2025.

Le texte de la quittance signée par le demandeur constitue une transaction qui a l'autorité de la chose jugée selon l'article 2633 du Code civil.

La réclamation du demandeur n'a pas été exclue de la quittance dans le consentement sur les mesures accessoires du divorce prononcé par la Cour supérieure.

Le demandeur ne s'est d'ailleurs réservé aucun droit quant au maintien de sa réclamation dans l'acte de partage de la résidence familiale préparé par le notaire.

En fait, lors de son départ le 30 mai 2025, le demandeur avait déjà délivré à la défenderesse sa part indivise de la copropriété, sous réserve de recevoir le prix déjà convenu lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire. Le demandeur n'avait donc plus de droit à faire valoir concernant l'occupation par des personnes autorisées par la défenderesse à habiter avec elle dans la résidence.

Enfin, la division des Petites créances de la Cour du Québec n'a aucune compétence pour réviser le consentement sur le partage du patrimoine familial, incluant une quittance générale entérinée par la Cour supérieure mettant fin à toutes réclamations de part et d'autre.

Il y a donc chose jugée sur la quittance de toutes réclamations du demandeur avant la date du divorce contre la défenderesse.

VII. DÉCISION

La réclamation du demandeur est rejetée, le tout avec les frais de justice à payer à la défenderesse.

Montréal _____ ce 4 juin 2026 _____
Lieu Date

Luc _____ Alarie _____
Prénom Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



Signature