COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5636 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' IBERVILLE
LOCALITÉ DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU
« Chambre civile »

N° : 755-32-009595-259

DATE : 3 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE LUC POIRIER, J.C.Q.

FIDUCIE FCP (2021)
Partie demanderesse
c.
JUDITH CONCEPT-BEAUTÉ INC.
et
JUDITH ANNINE NGHODA
Partie défenderesse

JUGEMENT

---

[1] Fiducie FCP (2021) (FCP) réclame 8 653,50 $ à Judith Concept-Beauté inc. (Judith inc.) et à madame Judith Annine Nghoda pour des loyers impayés.

[2] La partie défenderesse considère que la somme réclamée est inexacte, puisqu'une transaction serait intervenue entre les parties par laquelle le bail était résilié, moyennant le paiement de la somme de 1 870,69 $.

QUESTIONS EN LITIGE

[3] Les parties ont-elles convenues d'une transaction au sens du *Code civil du Québec* ?

[4] Si oui, quel montant est dû à la partie demanderesse ?

2026 QCCQ 5636 (CanLII)

CONTEXTE

[5] FCP est propriétaire d'un local commercial situé à Saint-Jean-sur-Richelieu.

[6] Le 24 octobre 2023, FCP signe un bail de cinq ans avec Judith inc. et madame Nghoda se porte caution des obligations de la locataire[1].

[7] En décembre 2024, la partie défenderesse avise FCP qu'elle ne peut supporter le loyer.

[8] Il s'en suit une série de discussions suite à laquelle les parties s'entendent pour le départ de Judith inc. et le paiement d'une somme de 1 870,69 $[2].

[9] Bien que le départ doive se faire avant le 15 février 2025, il a plutôt lieu le 16 février 2025. Cette situation est cependant acceptée par la partie demanderesse[3].

[10] Il ne reste que le paiement de la somme de 1 870,69 $ qui n'aura pas lieu jusqu'à ce jour.

[11] La demanderesse considère que l'entente ne tient plus vu le défaut de paiement de l'entente et elle réclame les loyers dus, plus quatre mois de loyer pour résiliation comme le prévoit l'article A du bail (pièce P-1). Le total s'élève à 8 653,50 $.

[12] La défenderesse considère que l'entente est toujours valide, et ce, malgré le non-paiement de la somme convenue.

ANALYSE

[13] D'entrée de jeu, le Tribunal désire souligner qu'il a pris en considération toutes les pièces qui ont été produites lors de l'audition ainsi que tous les témoignages qui ont été rendus, et ce, même s'il n'y sera pas nécessairement fait référence dans la décision.

[14] La partie qui fait valoir un droit doit démontrer par prépondérance de preuve le bien-fondé de ses prétentions, comme le prévoient les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, qui se lisent ainsi :

> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
>
> 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. »

---

1 Pièce P-1.
2 Pièce P-6.1.
3 Pièce P-7.

Il appartient donc au demandeur de prouver le bien-fondé de sa réclamation, c'est-à-dire que le montant est bien fondé et qu'il ne fait pas l'objet d'une transaction.

[15] Le Tribunal doit donc décider si les parties ont convenu d'une transaction au sens de la loi. C'est l'article 2631 C.c.Q. qui définit la transaction, lequel se lit comme suit :

> « 2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.
>
> Elle est indivisible quant à son objet. »

[16] La Cour d'appel du Québec, dans la cause *Productions Nathalième* c*. 9191-6387 Québec inc*.[4], indique que le contrat de transaction doit exprimer clairement l'intention des parties de mettre fin au litige.

[17] Une jurisprudence constante souligne les trois conditions pour qu'une transaction existe, soit :

- l'existence d'une contestation;
- une renonciation au recours;
- de concession mutuelle.

[18] La Cour supérieure du Québec, dans la décision de *3D Mobilité inc.* c. *Communications Mod inc.*[5], souligne que la transaction peut être constatée par l'échange de correspondance :

> [22] Par ailleurs, le législateur n'exige, en principe, aucune forme particulière comme condition à la formation d'une transaction.
>
> [23] De plus, une transaction peut être constatée simplement par l'échange de correspondance entre les parties :
>
> (…) Elle pourrait ainsi être constatée par un simple échange de correspondance entre les parties ou entre leurs procureurs. Le contrat pourrait s'inférer du comportement des parties ou être verbal, sous réserve des règles de preuve et

4 *Productions Nathalième* c. *9191-6387 Québec inc*., 2010 QCCA 1191.
5 *3D Mobilité inc.* c. *Communication Mod inc*., 2014 QCCS 95.

2026 QCCQ 5636 (CanLII)

> dans la mesure où tous les éléments essentiels à une transaction sont réglés [au sujet des règles de preuve, voir notamment l'art. 2862 C.c.Q.].
>
> [Références omises]

[19] L'entente des parties est constatée par courriel[6] que le Tribunal reproduit :

> « Tel que convenu lors de notre rencontre d'aujourd'hui le 29 janvier 2025 au local situé au 939A boul séminaire, concernant votre désir de cous libérer du bail étant donnée vous n'êtes plus en mesure de payer le loyer.
>
> Nous nous sommes entendus sur le fait que, vous payez l'augmentation de janvier, le loyer de février ainsi qu'un montant de 150$ pour l'électricité du local pour le mois de février, plus la TPS/TVQ.
> Vous avez jusqu'au 15 février 2025 au plus tard pour libérer le local, par contre si vous libérez avant cela serait apprécié.
>
> Nous allons prendre l'électricité à notre charge à partir du 30 janvier 2025.
>
> Nous pouvons faire visiter le local en tout temps sans votre accord au préalable.
>
> Ci-joint la facture au montant de 1 870.69 $, lorsque cette dernière sera entièrement payée et que le local sera vide, nous vous enverrons une quittance qui vous libèrera totalement de votre bail. »
>
> [Reproduction intégrale; soulignement ajouté]

[20] La lecture de ce document ne permet pas au Tribunal de considérer qu'il s'agit d'une transaction conditionnelle, mais plutôt que cette entente en fixe l'exécution.

[21] Les conditions requises par la loi afin qu'il s'agisse d'une transaction sont rencontrées.

[22] Une fois la transaction conclue, il y a effet de la chose jugée entre les parties, comme le souligne l'article 2633 C.c.Q.

[23] En termes simples, une fois la transaction conclue, les parties ne peuvent retourner en arrière et changer d'idée (voir 2848 C.c.Q.).

[24] FCP ne peut réussir dans ses prétentions, puisqu'elle fait machine arrière et réclame le montant total des loyers dus. Elle soutient que, comme la défenderesse n'a pas respecté son obligation, elle peut elle aussi changer d'idée.

---

6 Pièce P-6.1.

2026 QCCQ 5636 (CanLII)

Le montant

[25] Comme la partie défenderesse n'a payé aucune somme de la transaction intervenue entre les parties, c'est le plein montant de cette entente qui est dû, soit 1 870,69 $.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[26] **ACCUEILLE** partiellement la réclamation de la partie demanderesse;

[27] **CONDAMNE** solidairement Judith Concept-Beauté inc. et madame Judith Annine Nghoda à payer à la partie Fiducie FCP (2021) inc. la somme de 1 870,69 $, avec intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 4 juin 2025;

[28] **LE TOUT** avec frais de justice contre la partie défenderesse.

_____

LUC POIRIER, J.C.Q.

Date d'audience : 13 octobre 2026

2026 QCCQ 5636 (CanLII)