

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-031921-234

DATE : 27 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

KATHRYN BERRY
et
CARL SAUVAGEAU

Parties demandereses

c.

LES CONSTRUCTIONS GALILEO INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Rêvant de rénovation dans leur domicile, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau concluent un contrat avec Les constructions Galileo Inc. (Galileo).

[2] Cette dernière commence les travaux et propose des travaux additionnels à madame Berry et monsieur Sauvageau.

[3] Selon les deux parties, un désaccord nait lors d'une discussion relative à des travaux que madame Berry et monsieur Sauvageau considèrent être inclus dans le prix

JC0FQ2

forfaitaire lesquels travaux, selon Galileo, ne le sont pas. Peu de temps après, Galileo quitte le chantier.

[4] Jamais Galileo ne termine les travaux, chaque partie affirmant que l'autre partie a résilié le contrat.

[5] Pour garantir le montant que Galileo prétend lui être dû, elle inscrit une hypothèque légale de la construction.

[6] Madame Berry et monsieur Sauvageau en demandent la radiation, ils réclament de Galileo des dommages-intérêts compensatoires et le remboursement d'un trop-perçu.

[7] Pour sa part, Galileo réclame le montant qu'elle prétend que madame Berry et monsieur Sauvageau lui doivent pour des travaux et matériaux et, pour payer ce montant, elle exerce un recours hypothécaire.

QUESTIONS EN LITIGE

[8] Le litige soulève donc les principales questions suivantes :

1. Qui a résilié le contrat et suivant quel régime de résiliation ?
2. Le cas échéant, à quel montant madame Berry, monsieur Sauvageau ou Galileo a droit ?
3. Madame Berry et monsieur Sauvageau ont-ils droit à la radiation de l'hypothèque ? Galileo a-t-elle droit au recours hypothécaire ?

[9] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclura que madame Berry et monsieur Sauvageau ont résilié unilatéralement le contrat, que Galileo a droit à 7 179,56 \$ et, pour payer ce montant, au recours hypothécaire.

ANALYSE

[10] Le Tribunal exposera certains faits non contestés.

[11] Madame Berry et monsieur Sauvageau concluent avec Galileo un contrat à prix forfaitaire de 103 477,60 \$¹ pour la rénovation de la cuisine, d'une salle de bain et d'une salle d'eau, et ce, en signant un contrat le 9 mars 2022.

[12] Madame Berry et monsieur Sauvageau versent une avance de 35 000 \$ à Galileo qui ensuite commence les travaux dans la cuisine et la salle de bain, mais non dans la salle d'eau.

[13] Le désaccord entre les parties naît le 5 juillet 2022. Environ 20 minutes après, vers 14 h, le représentant de Galileo, monsieur Vince Vilone, quitte le chantier.

¹ Le montant inclut les taxes.

1. Qui a résilié le contrat et suivant quel régime de résiliation?

[14] Dans un premier temps, le Tribunal est d'avis que le contrat en est un d'entreprise, c'est-à-dire un contrat par lequel l'entrepreneur s'engage envers le client à réaliser un ouvrage matériel moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer².

[15] Quant à la résiliation d'un tel contrat, voici certains principes de droit.

Droit : régime de résiliation, conditions, conséquences

[16] Un contrat d'entreprise peut être résilié suivant une résiliation-sanction ou une résiliation unilatérale. Ces deux régimes diffèrent. Ces différences entraînent des conséquences importantes.

[17] Une partie à un contrat d'entreprise peut exercer les droits qui résultent de l'application des dispositions générales prévues aux articles 1590 C.c.Q. et suivants. Cet exercice permet de mettre en œuvre son droit en cas d'inexécution de l'obligation par l'autre partie et, en ce cas, il peut donner ouverture à des dommages-intérêts en plus de la résiliation-sanction.

[18] Pour sa part, la résiliation unilatérale résulte de l'application de dispositions spécifiques relatives au contrat d'entreprise prévues aux articles 2098 C.c.Q. et suivants.

[19] Quant à un tel contrat, le client peut, unilatéralement, le résilier, quoique la réalisation de l'ouvrage ait déjà été entreprise³. Ce droit se justifie, notamment, par la nature du contrat d'entreprise, qui implique généralement un certain rapport de confiance entre les parties. Lorsque cette confiance est perdue, le client peut résilier unilatéralement le contrat sans fournir de motif⁴. Ce droit discrétionnaire n'est assujéti à aucune modalité préalable⁵. Cet avantage vient cependant avec un inconvénient : la résiliation unilatérale par le client n'est pas le moyen d'engager la responsabilité de l'entrepreneur qui aurait manqué à ses obligations et elle n'accorde pas le droit au client d'obtenir de l'entrepreneur des dommages-intérêts en raison d'un préjudice subi⁶. Le Tribunal y reviendra plus loin.

[20] Toujours quant à la résiliation unilatérale, l'entrepreneur peut aussi l'exercer mais pour sa part, à certaines conditions. Plus précisément, l'entrepreneur ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à

² Articles 2098 et 2103 C.c.Q.

³ Article 2125 C.c.Q.

⁴ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, 2020 QCCA 149, par. 44.

⁵ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, précitée, par. 49.

⁶ Article 2129 C.c.Q. ; *Gélinas c. LG Constructions TR inc.*, 2025 QCCA 1483, par. 14 et 15 ; *Pelouse agrostis turf Inc. c. Club de golf Balmoral*, 2003 CanLII 2728, par. 20 à 39.

contretemps. Si l'entrepreneur ne respecte pas ces conditions, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation⁷.

[21] Ainsi, en l'espèce, la réponse à la question de savoir qui a résilié le contrat et suivant quel régime entraîne des conséquences importantes.

[22] Ces principes de droit guideront le Tribunal qui s'attardera maintenant aux faits pertinents pour comprendre le désaccord né le 5 juillet 2022, peu de temps avant que monsieur Vilone quitte le chantier.

Naissance du désaccord

[23] En cours d'exécution des travaux, après avoir retiré certains matériaux, Galileo recommande des travaux additionnels. Madame Berry et monsieur Sauvageau les approuvent. Ensuite, Galileo les exécute : elle répare le contour de la fenêtre, isole le mur et répare la plomberie désuète. Le Tribunal traitera plus loin d'une réclamation de Galileo pour le coût de ces travaux additionnels mais il revient à ce pourquoi le désaccord naît le 5 juillet 2022.

[24] À la fin juin 2022, lorsque Galileo retire une moulure à un mur, cette moulure emporte avec elle une quantité importante de peinture du mur adjacent. Galileo constate alors que la peinture présente avant ses travaux décolle facilement de la surface où elle repose. Les couches existantes de peinture n'adhèrent pas adéquatement.

[25] Monsieur Vilone conseille alors à monsieur Sauvageau d'effectuer des travaux additionnels avant l'application de la nouvelle peinture. Monsieur Sauvageau affirme qu'il va lui répondre plus tard à ce sujet.

[26] Galileo continue d'autres travaux.

[27] En juillet 2022, Galileo annonce à madame Berry et monsieur Sauvageau que, vu l'avancement des travaux, le moment arrive pour eux d'effectuer le deuxième paiement progressif prévu au contrat et de payer les travaux additionnels exécutés, c'est-à-dire ceux pour le contour de la fenêtre, l'isolation et la plomberie. Ils n'incluent pas ceux que Galileo conseille avant l'application de la nouvelle peinture et que Galileo n'a pas exécutés. Pour le paiement du deuxième versement progressif et des travaux additionnels exécutés, une rencontre est prévue le 7 juillet 2022.

[28] Deux jours avant, soit le 5 juillet 2022, monsieur Vilone constate qu'au plafond, tout comme au mur, la peinture déjà présente n'adhère pas bien à la surface sur laquelle elle repose. Il en informe monsieur Sauvageau par message texte vers 13 h 40 et il lui demande de l'appeler.

[29] En réponse, peu de temps après, madame Berry téléphone à monsieur Vilone.

⁷ *Gélinas c. LG Constructions TR inc.*, précitée, par. 17.

[30] Leur conversation est au cœur du présent litige, tout comme ce qui se passe peu de temps après. À ces sujets, le Tribunal résumera donc séparément le témoignage de monsieur Vilone, de madame Berry et de madame Chantale Dumas, qui travaille pour Galileo. Ensuite, le Tribunal s'attardera aux courriels échangés entre les parties.

Témoignage de monsieur Vilone

[31] Selon le témoignage de monsieur Vilone, madame Berry l'appelle.

[32] La situation escalade rapidement parce que madame Berry reproche à Galileo le coût qu'elle considère trop élevé des travaux prévus au contrat. Elle l'accuse de l'avoir dupée lors de la signature du contrat.

[33] Monsieur Vilone en est insulté. Il considère que l'environnement n'est alors pas favorable. Il quitte le chantier en emportant, comme d'habitude, ses outils.

[34] En quittant, monsieur Vilone appelle madame Dumas et lui délègue la tâche de régler la situation avec madame Berry pour que Galileo puisse continuer les travaux.

[35] Il n'a aucunement l'intention de résilier le chantier dont la suite est déjà planifiée alors que Galileo a déjà commandé les nouvelles armoires fabriquées sur mesure pour la cuisine de madame Berry et monsieur Sauvageau.

Témoignage de madame Berry

[36] Madame Berry témoigne que la conversation avec monsieur Vilone se déroule comme suit.

[37] Il lui parle de coûts additionnels pour enlever la peinture présente. Madame Berry lui reproche de demander sans cesse plus d'argent que ce qui est convenu au contrat, dont ceux des travaux additionnels pour l'isolation et la plomberie. Elle mentionne qu'un plancher chauffant qu'elle voulait avant la signature du contrat nécessiterait lui aussi plus de coûts. Elle lui dit qu'elle veut seulement ce qu'elle a demandé.

[38] Quant à la peinture, elle lui affirme que le contrat inclut certainement un travail de qualité et qu'elle ne veut pas payer de coût additionnel pour un tel travail, d'autant plus qu'avant le contrat, le mur et le plafond sont visibles. Elle refuse donc que Galileo peinture sur la peinture déjà présente et elle refuse de payer pour que Galileo enlève cette peinture. Selon madame Berry, monsieur Vilone lui mentionne que si la peinture présente n'est pas enlevée, elle peut écailler. Madame Berry exige de Galileo une garantie que la peinture déjà présente ne décollera pas suivant l'ajout de la nouvelle par Galileo.

[39] Monsieur Vilone lui dit que si elle ne veut pas payer plus, il va quitter le chantier. Elle lui répond que c'est son choix. Il lui rétorque : « *Fine, I'm leaving* ». Leur conversation prend fin.

[40] Madame Berry n'a aucun souvenir que monsieur Vilone lui aurait parlé de ce qu'il allait advenir du contrat s'il quittait le chantier. Néanmoins, elle croit que Galileo résilie le contrat lorsque monsieur Vilone « *walked off the job* » le 5 juillet 2022, vers 14 h.

[41] Madame Berry reconnaît avoir reçu l'invitation de Galileo de clarifier la situation pour que Galileo continue les travaux, invitation transmise par cette dernière moins d'une heure après le départ de monsieur Vilone, et ce, dans un courriel de madame Dumas du 5 juillet 2022, à 14 h 48, dans lequel Galileo écrit :

Hello Kathryn,

I just heard that Vince stopped our project because you want him to include, in the contract price, some unforeseen work,

When any member of our crew notices any defects, conditions or existing problems at the discovery while the work is being carried out, we can close our eyes and say nothing but as professionals we choose to tell you. When we mention it it's a suggestion. You make the final call.

Let us know when you're available so that we may clarify the situation in order to continue the project.

Vince will have to invoice for the second payment to be applied towards the contract and the time sheets for the supplementary work to date amounting to \$7,301.35 tax in.

Also we're at the stage, where the next progressive payment is needed. Can you please have a certified cheque made to GALILEO CONSTRUCTION for the amount of \$37,301.35.

Regards,

Chantale⁸.

(L'orthographe est corrigée.)

[42] Madame Berry reconnaît ne pas avoir répondu à cette invitation. Elle tente de justifier cette absence de réponse en insistant sur le fait que lors de cette invitation, monsieur Vilone a déjà quitté le chantier, que Galileo exigeait toujours plus d'argent bien que selon elle, Galileo avait déjà été trop payée.

[43] Madame Berry reconnaît qu'elle est très soulagée lorsque monsieur Vilone quitte le chantier, car elle a le sentiment qu'ultimement, en raison du coût des travaux, monsieur Sauvageau et elle, vont perdre leur domicile aux mains de Galileo.

⁸ Pièce D-10.

[44] Dans un autre ordre d'idée, voici ce que révèle le témoignage de madame Berry quant à une conversation avec madame Dumas qui suit le départ de monsieur Vilone du chantier.

[45] Dans un premier temps, en interrogatoire principal, madame Berry affirme qu'entre le 5 et 9 juillet 2022, tous les échanges avec Galileo sont par courriels et qu'elle n'a aucune conversation avec madame Dumas.

[46] Dans un deuxième temps, au cours de son contre-interrogatoire, madame Berry affirme qu'elle *pense* qu'elle n'a pas parlé avec madame Dumas entre le 5 et 9 juillet 2022.

[47] Finalement, madame Berry reconnaît avoir parlé à madame Dumas après le départ de monsieur Vilone du chantier et lui avoir exprimé clairement qu'elle ne voulait pas continuer à faire affaire avec Galileo pour la suite des travaux ce qu'elle admet dans ces termes : « *I was pretty clear to her, saying that no, I didn't want to continue* ».

Témoignage de madame Dumas

[48] Selon madame Dumas, elle parle à madame Berry par téléphone peu de temps après l'envoi de l'invitation de Galileo de clarifier la situation pour que Galileo continue les travaux, invitation contenue dans le courriel du 5 juillet 2022, à 14 h 48⁹.

[49] Lors de cette conversation, madame Dumas dit à madame Berry qu'il faut régler la situation. Madame Berry lui répond qu'elle refuse que Galileo retourne effectuer des travaux.

[50] Il y a un silence dans la discussion.

[51] Tentant de trouver une façon de régler la situation, madame Dumas souligne à madame Berry que les armoires de cuisine sont déjà commandées et elle ajoute que madame Berry ne peut vivre dans le domicile qui n'a pas l'ensemble de ses commodités, et ce, dans le contexte où les travaux ne sont alors pas terminés.

[52] Madame Dumas demande à madame Berry si elle est vraiment certaine de son refus. Madame Berry répète qu'elle refuse que Galileo continue les travaux, et ce, à quelques reprises avant la fin de la conversation.

[53] Le Tribunal note ici que la preuve ne révèle pas précisément la date et l'heure de cette conversation, mais elle survient après le 5 juillet 2022 à 14 h 48 et avant le 6 juillet 2022 à 11 h 27.

⁹ Pièce D-10.

Courriels échangés

[54] Outre ce que révèlent les trois témoignages qui précèdent quant aux événements entourant le départ de monsieur Vilone du chantier et ce qui a suivi, les parties ont échangé des courriels.

[55] Suite à l'invitation de Galileo de clarifier la situation pour qu'elle continue les travaux, madame Berry lui demande la transmission de toutes les factures pour les matériaux et les travaux, par courriel du 5 juillet 2022 à 17 h 49¹⁰. Parce qu'il s'agit d'un contrat à prix forfaitaire, Galileo en déduit que madame Berry ne semble pas vouloir lui permettre de continuer les travaux.

[56] Par courriel du 6 juillet 2022 à 11 h 12, madame Berry écrit à madame Dumas que « *Vincent walked off the job yesterday and thus terminated the contract* »¹¹. Elle y mentionne que l'enlèvement de la peinture fait partie du contrat et elle ajoute que « *The paint on the kitchen wall needed to be stripped before being repainted to achieve a quality finish.* ». Elle annonce que toutes sommes encourues en raison de la résiliation du contrat par Galileo seront assumées par celle-ci et que cela pourra être discuté lors de la rencontre prévue le 7 juillet 2022.

[57] Quelques minutes plus tard, par courriel du 6 juillet 2022 à 11 h 27, madame Dumas lui répond que monsieur Vilone a quitté le chantier parce que madame Berry lui a reproché de l'avoir dupé en signant le contrat. Madame Dumas lui rappelle que lors de leur dernière conversation, Galileo a offert de continuer le projet, ce que madame Berry a refusé plus qu'une fois. Madame Dumas demande donc à madame Berry ce qu'elle veut en ces termes : « *If you do not want us to come back to continue, why do you want to meet with us ? What is it you want ?* ».

[58] Dans un autre courriel transmis le 6 juillet 2022¹², madame Dumas écrit à madame Berry que puisque cette dernière accuse Galileo de l'avoir dupée lors de la signature du contrat et que madame Berry ne se sent plus confortable de faire affaire avec Galileo, il est dans le meilleur intérêt des deux parties de terminer le contrat.

[59] Madame Berry répond alors « *I am very sorry that this did not work out for us. We do not need to have a meeting, if you do not feel it serves any purpose* »¹³.

[60] La rencontre prévue le 7 juillet 2022 n'a pas lieu.

¹⁰ Pièce D-10.1.

¹¹ Pièce D-11.

¹² En raison de variation dans les heures des courriels produits par madame Berry et monsieur Sauvageau, la preuve ne permet pas de connaître l'heure à laquelle ce courriel a été transmis.

¹³ Pièce P-6.1.

[61] Par courriel du 21 juillet 2022 à 11 h 25, madame Berry répète que Galileo a résilié le contrat lorsque monsieur Vilone a quitté le chantier le 5 juillet 2022 à 14 h, et elle fait valoir différentes réclamations pour divers préjudices lesquels, selon madame Berry, résulteraient de la résiliation par Galileo¹⁴.

[62] Par courriel du même jour, à 12 h 53, madame Dumas propose à madame Berry de payer la facture pour les coûts des travaux additionnels exécutés pour le contour de la fenêtre, l'isolation et la plomberie, d'effectuer le deuxième paiement progressif de 30 000 \$ prévu au contrat et de retirer l'affirmation que Galileo l'a dupée lors de la signature du contrat en contrepartie de quoi, Galileo complète les travaux.

[63] Madame Berry maintient que Galileo a résilié le contrat.

Position de madame Berry et monsieur Sauvageau

[64] Le fardeau de prouver que Galileo résilie unilatéralement le contrat lorsque monsieur Vilone quitte le chantier le 5 juillet 2022 à 14 h, repose sur les épaules de madame Berry et monsieur Sauvageau. Le Tribunal est d'avis qu'ils ne s'en déchargent pas.

[65] L'heure du départ par Galileo, 14 h, ne signifie pas en soi que Galileo résilie le contrat. Le Tribunal retient de la preuve qu'avant de quitter le chantier, monsieur Vilone n'affirme aucunement à madame Berry que Galileo résilie le contrat. Un entrepreneur peut quitter un chantier lorsqu'un désaccord survient et mettre en pause temporairement l'exécution de travaux sans pour autant résilier un contrat.

[66] Contrairement à la prétention de madame Berry et monsieur Sauvageau, la preuve révèle que Galileo a l'intention de continuer les travaux, ce qui est appuyé par l'invitation de Galileo de clarifier la situation pour que Galileo continue les travaux, invitation contenue dans son courriel du 5 juillet 2022 à 14 h 48.

[67] Pour tâcher de convaincre le Tribunal que Galileo résilie le contrat, l'avocat de madame Berry et monsieur Sauvageau plaide que Galileo retire un conteneur à déchets du domicile le 5 juillet 2022. Le Tribunal est d'avis que la preuve quant à ce retrait n'appuie aucunement une quelconque intention de Galileo de résilier le contrat, en plus de ne pas révéler clairement quand ce conteneur est retiré.

[68] L'avocat de madame Berry et monsieur Sauvageau plaide aussi qu'en raison du passage qui mentionne qu'il est *dans le meilleur intérêt des deux parties de terminer le contrat*, Galileo confirme avoir résilié le contrat dans son courriel du 6 juillet 2022. Avec respect, le Tribunal n'est pas de cet avis. Ce passage traite du *meilleur intérêt des deux parties*. Il ne confirme pas une résiliation unilatérale par Galileo.

¹⁴ Pièce D-20.

[69] Le Tribunal conclut que Galileo n'a pas résilié unilatéralement le contrat.

Position de Galileo

[70] Galileo prétend que madame Berry a résilié le contrat.

[71] Le Tribunal retient de la preuve que madame Berry avait l'intention que le contrat soit résilié, et ce, essentiellement vu le soulagement dont elle témoigne lorsque monsieur Vilone quitte le chantier et le fait qu'elle ne donne pas suite à l'invitation de Galileo de clarifier la situation pour que cette dernière continue les travaux, invitation contenue dans son courriel du 5 juillet 2022 à 14 h 48.

[72] Cependant, une telle intention ne suffit pas à résilier un contrat. Un client doit notifier l'entrepreneur de cette résiliation. Qu'en est-il ?

[73] Le Tribunal conclut que cette résiliation survient lorsque madame Berry annonce clairement à plusieurs reprises à madame Dumas qu'elle refuse que Galileo continue les travaux lors de leur conversation suivant le départ du chantier de monsieur Vilone.

[74] Ce qui précède suffit pour conclure que madame Berry résilie le contrat. Néanmoins, le Tribunal est d'avis que cette conclusion est renforcée parce que madame Berry ne donne pas suite à la proposition de Galileo de continuer les travaux, contenue dans son courriel du 21 juillet 2022, à 12 h 53.

Régime de résiliation

[75] Il reste à déterminer le régime de cette résiliation : s'agit-il d'une résiliation-sanction ou d'une résiliation unilatérale ? Il s'agit d'une résiliation unilatérale. Voici pourquoi.

[76] Quant à la résiliation par madame Berry, l'avocate de Galileo plaide qu'elle est unilatérale, c'est-à-dire en vertu de l'article 2125 C.c.Q.

[77] Pour sa part, l'avocat de madame Berry et monsieur Sauvageau plaide que Galileo résilie unilatéralement le contrat à contretemps, et donc en contravention à l'article 2126 C.c.Q. Or, le Tribunal a déjà conclu que madame Berry, et non Galileo, résilie le contrat.

[78] Néanmoins, l'avocat de madame Berry et monsieur Sauvageau plaide brièvement au sujet des travaux de peinture et des travaux conseillés en raison de son problème d'adhérence. Le Tribunal expliquera pourquoi, malgré le désaccord quant à la peinture, il ne s'agit pas d'une résiliation-sanction.

Hypothèse résiliation-sanction

[79] La naissance d'un désaccord ne justifie pas en soi une résiliation-sanction. Pour donner ouverture à une résiliation à titre de sanction, deux conditions sont requises : il faut 1) un manquement important¹⁵ et 2) qu'avant la résiliation-sanction, le débiteur soit en demeure¹⁶.

[80] Or, le Tribunal est d'avis que la preuve ne permet 1) ni de conclure à un manquement par Galileo et 2) ni que Galileo serait en demeure avant que madame Berry résilie le contrat. Ainsi, madame Berry et monsieur Sauvageau ne peuvent se prévaloir d'une résiliation-sanction, tel qu'expliqué de façon plus détaillée ici.

[81] Quant à un prétendu manquement, selon madame Berry et monsieur Sauvageau, les travaux recommandés en raison du problème d'adhérence à la peinture ne sont pas des travaux additionnels puisque le mur et le plafond sur lesquels cette peinture repose déjà avant les travaux sont visibles et que parmi les travaux inclus au prix forfaitaire, il y en a relatif à la peinture, lesquels sont détaillés en ces termes au contrat : « *plaster and paint work area with Regal select Benjamin Moore light color of choice, celings white Spec.* »

[82] La preuve révèle effectivement que le mur et le plafond sont visibles avant les travaux. Néanmoins, le problème d'adhérence ne l'est pas. Rien ne démontre que la peinture présente est déjà écaillée avant le début des travaux.

[83] Galileo fait valoir que nulle part au contrat, il est prévu d'*enlever* la peinture et le plâtre existant et de refaire l'entièreté de la surface du mur et du plafond avant d'ajouter la nouvelle peinture. Selon elle, le prix des travaux inclut seulement l'*ajout* de plâtre pour corriger les trous et imperfections en surface avant l'application de la nouvelle peinture. Il n'inclut donc pas de corriger un problème d'adhérence derrière la surface de la peinture.

[84] Le Tribunal est d'accord avec cette position de Galileo. Ainsi, les travaux pour corriger le problème d'adhérence ne font pas partie du prix forfaitaire prévu au contrat. Il n'y a donc pas de manquement de Galileo quant à ceux-ci.

[85] Ce qui précède suffit pour conclure qu'il n'y a pas de manquement. Néanmoins, le Tribunal ajoute que, même s'il y avait eu un manquement de Galileo, madame Berry et monsieur Sauvageau ne se déchargent pas de leur fardeau de démontrer que son importance aurait pu justifier, à titre de sanction, de résilier le contrat¹⁷. Quant à ces travaux additionnels, Galileo précise à madame Berry dans son courriel du 5 juillet 2022 à 14 h 48 : « *When we mention it, it's a suggestion. You make the final call.* »

¹⁵ Articles 1590 et 1604 C.c.Q.

¹⁶ Articles 1590, 1594 à 1597 et 1604 C.c.Q.

¹⁷ Article 1604 C.c.Q.

[86] De plus, pour qu'un client puisse résilier un contrat à titre de sanction (résiliation-sanction), l'entrepreneur doit préalablement à la résiliation être en demeure¹⁸. Or, madame Berry et monsieur Sauvageau n'ont pas transmis de lettre de mise en demeure exigeant le respect par Galileo d'une hypothétique obligation relative au problème d'adhérence de peinture, avant la résiliation par madame Berry¹⁹.

[87] Aussi, le Tribunal retient de la preuve que lors de la conversation téléphonique entre madame Berry et monsieur Vilone, avant le départ de ce dernier, la situation escalade rapidement.

[88] Relativement à cette conversation téléphonique, le Tribunal accorde plus de force probante au témoignage de monsieur Vilone qu'à celui de madame Berry. Il en est ainsi parce que le témoignage de monsieur Vilone est clair et probant, alors que le témoignage de madame Berry est, pour le moins dire, évolutif quant aux circonstances de la résiliation. En effet, cette dernière a dans un premier temps, affirmé qu'entre le 5 et 9 juillet 2022, elle n'a aucune conversation avec madame Dumas pour finalement reconnaître lui avoir parlé après le départ de monsieur Vilone du chantier et lui avoir exprimé clairement qu'elle ne voulait pas continuer à faire affaire avec Galileo.

[89] Ainsi, selon la preuve prépondérante faite par le témoignage de monsieur Vilone, lors d'une conversation téléphonique somme toute brève, la situation escalade rapidement en raison des reproches de madame Berry à Galileo de l'avoir « dupée ». Ainsi, lors de son départ du chantier, Galileo n'ayant pas clairement manifesté une intention de ne pas respecter une *hypothétique* obligation quant aux travaux en raison du problème d'adhérence de la peinture, celle-ci n'est pas en demeure de plein droit²⁰.

[90] Bref, aucune des deux conditions nécessaires pour donner ouverture à une résiliation-sanction n'est rencontrée.

Résiliation unilatérale

[91] Alors que Galileo demande prochainement le paiement du deuxième versement progressif et le paiement pour des travaux additionnels exécutés, madame Berry met fin au contrat, en refusant que Galileo continue les travaux.

[92] Le Tribunal conclut que la résiliation par madame Berry n'est pas une résiliation-sanction, mais une résiliation unilatérale.

¹⁸ Articles 1590 et 1605 C.c.Q.

¹⁹ Article 1595 C.c.Q.

²⁰ Article 1598 C.c.Q.

2. À quel montant madame Berry, monsieur Sauvageau ou Galileo a droit?

[93] Tout d'abord, le Tribunal traitera de la réclamation en dommages-intérêts de madame Berry et monsieur Sauvageau en raison du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Plus loin, il traitera des sommes dues vu la valeur des travaux.

Dommages-intérêts

[94] Lorsqu'un client se prévaut de son droit à une résiliation unilatérale, il ne peut invoquer par la suite des motifs de résiliation-sanction afin de réclamer des dommages-intérêts à l'entrepreneur²¹.

[95] Le Tribunal revient ici à ce qu'expliqué précédemment : la résiliation unilatérale par le client n'est pas le moyen de mettre en œuvre son droit en cas de prétendu manquement à une obligation par l'entrepreneur. Incidemment, dans le cadre de l'exercice par le client d'une telle résiliation unilatérale, il ne peut réclamer des dommages-intérêts à titre d'indemnité pour le préjudice qu'il estime avoir subi²².

[96] Or, madame Berry et monsieur Sauvageau réclament des dommages-intérêts, selon eux causés par Galileo, dont :

- 5 984,31 \$ pour des frais d'électricité, de l'essence, des pertes de temps travaillé, etc.;
- 10 000 \$ pour une perte de jouissance de l'immeuble ;
- 10 000 \$ pour le stress et inconvénients.

[97] Le Tribunal ayant déjà conclu que madame Berry résilie le contrat unilatéralement en vertu de l'article 2125 C.c.Q., cette dernière et monsieur Sauvageau n'ont donc pas droit à ces montants.

[98] Ce qui précède suffit à disposer de leur réclamation en dommages-intérêts. Néanmoins, le Tribunal croit utile d'ajouter quelques commentaires quant à la hauteur du montant réclamé à titre de dommages-intérêts. Il couvre une période de plusieurs mois s'étalant jusqu'à décembre 2022 sans que la preuve ne justifie cette durée. Aussi, madame Berry et monsieur Sauvageau ne démontrent pas avoir minimisé leur prétendu préjudice. En plus, plusieurs montant inclus dans leur réclamation en dommages-intérêts ne peuvent être une suite directe et immédiate²³ d'un — *hypothétique* — manquement de Galileo, dont certains frais d'électricité, plusieurs dépenses d'essence pour des voyages divers incluant ceux pour visiter la famille, des frais pour des cours de yoga et des breuvages.

²¹ *Constructions Raymond et Fils c. Fouquette*, 2006 QCCS 5682, par. 68.

²² *Robidoux c. JCR Constructions et rénovations inc.*, 2024 QCCS 3901, par. 102.

²³ Article 1607 C.c.Q.

Droit : valeur des travaux, trop-perçu, matériaux

[99] Le Tribunal expose ici certaines règles de droit.

[100] Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu. L'entrepreneur ne peut prétendre à une augmentation du prix en faisant valoir que l'ouvrage a exigé plus de travail ou a coûté plus cher qu'il n'avait été prévu. Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement²⁴.

[101] Le C.c.Q. prévoit qu'en cas de résiliation unilatérale par le client, il n'est alors tenu de payer que les montants énumérés à son article 2129 qui se lit²⁵ :

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

[Soulignement ajouté]

2129. Upon resiliation of the contract, the client is bound to pay to the contractor or the provider of services, in proportion to the agreed price, the actual costs and expenses, the value of the work performed before the end of the contract or before the notice of resiliation and, as the case may be, the value of the property supplied, where it can be put into his hands and used by him.

For his part, the contractor or the provider of services is bound to repay any advances he has received in excess of what he has earned.

In either case, each party is liable for any other injury that the other party may have suffered.

(Emphasis added)

[102] Il ne faut pas perdre de vue que le client, dans le cas d'une résiliation unilatérale, exerce un droit strict que lui confère l'article 2125 C.c.Q.

[103] Selon le 1^{er} alinéa de l'article 2129 C.c.Q, la valeur des travaux exécutés doit donc être établie. Quant aux travaux inclus dans le prix forfaitaire, cette valeur peut être fixée en tenant compte du pourcentage d'avancement des travaux par rapport au prix total du

²⁴ Article 2109 C.c.Q.

²⁵ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, précitée, par. 44.

contrat²⁶. La valeur probante de l'ensemble de la preuve administrée quant à cette valeur des travaux doit être déterminée par le Tribunal. La force probante du témoignage, même celui d'un expert, est laissée à l'appréciation du Tribunal²⁷.

[104] Quant au 3^e alinéa de l'article 2129 C.c.Q qui commence par « Dans l'un et l'autre cas », lorsque — comme en l'espèce — le client se prévaut de la résiliation unilatérale prévue à l'article 2125 C.c.Q., ce client est tenu de tout autre préjudice que l'entrepreneur a pu subir. Ce préjudice de l'entrepreneur, qualifié par la jurisprudence « d'indemnité de rupture, résultant de l'exercice d'un droit », se distingue de l'indemnité de responsabilité, découlant d'un manquement à une obligation. L'expression « autre préjudice » doit être interprétée restrictivement pour ne pas dénaturer le droit du client de résilier unilatéralement le contrat prévu par l'article 2125 C.c.Q. Elle n'inclut donc pas le profit pour les travaux non exécutés²⁸.

[105] Le C.c.Q. est le fondement d'autres lois qui peuvent elles-mêmes y ajouter ou y déroger. La *Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)* est l'une de ces autres lois²⁹. Cette loi a été qualifiée, à de nombreuses reprises, comme étant une loi d'ordre public³⁰. L'article 11.4 *L.p.c.* édicte :

11.4. Est interdite la stipulation qui exclut en tout ou en partie l'application des articles 2125 et 2129 du Code civil relatifs à la résiliation des contrats d'entreprise ou de services.

[106] Ainsi, lorsque la *L.p.c.* s'applique, le contrat entre le client — *ici consommateur* — et l'entrepreneur — *ici commerçant* — ne peut :

- limiter le droit du consommateur de résilier unilatéralement le contrat en vertu de l'article 2125 C.c.Q. ;
- obliger le consommateur qui résilie unilatéralement le contrat, à payer plus que les montants énumérés à l'article 2129 C.c.Q.

[107] De plus, l'article 16 *L.p.c.* prévoit que l'obligation principale du commerçant consiste dans la *livraison* du bien ou la prestation du service prévus dans le contrat.

[108] Ces principes guident le Tribunal dans l'analyse qui suit.

Position des parties : valeur des travaux, trop-perçu, matériaux

²⁶ *Argiris c. Entreprises Tectonica inc.*, 2015 QCCA 161, par. 11.

²⁷ *Argiris c. Entreprises Tectonica inc.*, précitée, par. 12.

²⁸ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, précitée, par. 88 ; *Conseillers en informatique d'affaires CIA inc. c. 4108647 Canada inc.*, par 42 ; *Pelouse agrostis turf Inc. c. Club de golf Balmoral*, précitée, par. 20, 26, 28 et 37.

²⁹ Disposition préliminaire alinéa 2 C.c.Q.

³⁰ Articles 261 et 262 *L.p.c.*; Voir notamment *Paquette c. Crédit Ford du Canada*, [1989] RJQ 2153 ; *Académie Aéronautique inc c. Trejo Solis*, 2017 QCCS 2941

[109] Maintenant, quant à la valeur des travaux, au trop-perçu et matériaux, voici la position plus détaillée des parties.

[110] Faisant valoir que la valeur des travaux exécutés est de 10 363,85 \$, madame Berry et monsieur Sauvageau réclament à Galileo de restituer les avances reçues excédent ce que Galileo a gagné — *ou trop-perçu* — de 24 636,15 \$, vu l'avance versée de 35 000 \$.

[111] De son côté, Galileo réclame 28 909,82 \$³¹, qui se détaille comme suit :

- 6 997,18 \$: pour les travaux additionnels (extras) ;
- 21 912,63 \$: soit 56 912,63 \$ moins l'avance de 35 000 \$, pour le solde dû de la valeur des travaux exécutés au 5 juillet 2022 et matériaux établi selon un pourcentage d'avancement des travaux en vertu du contrat, pourcentage que Galileo prétend être 55 %.

Analyse : valeur des travaux, trop-perçu, matériaux

[112] Revenant à la prétention de madame Berry et monsieur Sauvageau, ces derniers s'appuient sur une estimation effectuée par monsieur Awais Ahmed Mughal de l'entreprise B.A.M & Fils construction et rénovation inc. (B.A.M) selon laquelle les travaux réalisés par Galileo valent 10 363,85 \$³².

[113] À l'audience, monsieur Mughal témoigne. Il n'a pas lu le contrat. Il a inspecté visuellement les travaux apparents. Il estime que, pour sa part, B.A.M. aurait facturé 10 363,85 \$ pour exécuter les travaux³³. Il n'a pas tenu compte des frais pour un conteneur. Après le départ de Galileo, B.A.M. exécute pour madame Berry et monsieur Sauvageau des travaux. Quant à ceux-ci, seule une soumission datée du 4 août 2022³⁴ est produite et non une facture. Monsieur Mughal croit que le prix facturé par B.A.M. serait sensiblement le même que celui à la soumission. Il ne peut expliquer pourquoi la licence d'entrepreneur de B.A.M. paraît comme ayant été non valide temporairement, selon une mise à jour de mai 2023 du registre des détenteurs de licence de la R.B.Q.³⁵

[114] Le Tribunal retient de la preuve que monsieur Mughal n'a pas tenu compte des caractéristiques de certains matériaux installés par Galileo et il n'accorde pas de force probante à son estimation au montant de 10 363,85 \$.

[115] De plus, avant l'audience, Galileo annonce son objection à ce que monsieur Mughal témoigne à titre d'expert, objection prise sous réserve lors de

³¹ Taxes incluses.

³² Pièce P-13, estimation datée du 29 août 2022.

³³ Pièce P-13, estimation datée du 29 août 2022.

³⁴ Pièce P-14.

³⁵ Pièces D-26 et P-17.1.

l'audience. Le Tribunal tranche ici qu'il n'accorde pas à monsieur Mughal la qualité d'expert.

[116] Toujours au soutien de leur prétention quant à la valeur des travaux exécutés, madame Berry et monsieur Sauvageau s'appuient sur une compilation faite des heures suivant des informations obtenues de leurs voisins qui ne témoignent pas à l'audience. Le Tribunal n'accorde aucune force probante à cette compilation.

[117] Pour sa part, quant à sa réclamation pour les travaux additionnels, Galileo s'appuie sur les clauses 10 et 11 du contrat qui prévoient :

10. Galileo is not responsible for any defects, conditions, or existing problems, known or not by the client, and discovered by Galileo while the work is being carried out. In such situations, Galileo will be paid in accordance with the clause 11 hereunder.

11. All supplementary work or work not covered by the present contract will be assumed by the client. Additional fees to the present contract will be recorded on a time and material form that must be signed by the client. All work not specifically planned, as well as all changes made to this agreement will be considered to be "extra" work and is not included in the price of the original contract.

Any additional work ("extra") will be charged as follows:

(✓) Cost, material and labour costs + 15 %

[118] Au cours des travaux, après avoir retiré des matériaux, Galileo découvre que le contour d'une fenêtre dans la salle de bain est endommagé par l'eau, qu'un mur extérieur de la cuisine et de la salle de bain n'est pas isolé et que de la plomberie est vétuste.

[119] Au fur et à mesure de cette découverte, Galileo recommande l'exécution de travaux additionnels pour réparer le contour de la fenêtre, isoler le mur et remplacer la plomberie vétuste. Ces travaux ne font pas partie de ceux inclus dans le prix forfaitaire du contrat.

[120] Madame Berry approuve l'exécution des travaux additionnels au contour de la fenêtre et pour isoler le mur, et ce, par courriel à la fin juin 2022³⁶. Monsieur Sauvageau approuve l'exécution des travaux additionnels à la plomberie par message texte du 4 juillet 2022³⁷.

[121] Après ces approbations, Galileo exécute ces travaux additionnels pour lesquels elle réclame 6 997,18 \$. Les heures sont au taux horaire de 87,50 \$, plus le matériel, le

³⁶ Pièce D-7.

³⁷ Pièce D-8.

profit d'administration de 15 %, le tout incluant les taxes, tel que détaillée à une facture du 6 juillet 2022³⁸.

[122] Le Tribunal conclut que Galileo se décharge de son fardeau de preuve quant à sa réclamation de 6 997,18 \$ pour les travaux additionnels.

[123] Outre ceux-ci, selon Galileo le solde dû de la valeur des travaux exécutés au 5 juillet 2022 et matériaux est 21 912,63 \$³⁹. À ce sujet, le Tribunal conclura que Galileo a droit à 182,38 \$, pour les motifs qui suivent.

[124] Galileo s'appuie sur le témoignage à titre d'expert de monsieur Louis-Pier Jussaume, de transformation LPJ, rénovation générale. Son rapport d'expertise est daté du 20 août 2022. Il évalue que Galileo a accompli 55 % des travaux prévus au contrat, et ce, en excluant les travaux additionnels (extras).

[125] Bien que le témoignage de monsieur Jussaume soit crédible, le Tribunal ne retient pas son pourcentage d'avancement (55 %), parce qu'il inclut :

- les travaux effectués par Galileo en vue de la signature du contrat et donc avant le contrat ;
- les armoires, les tuiles de céramique, l'évier, les lavabos et la pharmacie, jamais livrés à madame Berry et monsieur Sauvageau.

[126] Ce n'est pas parce qu'un pourcentage est utilisé par Galileo pour évaluer sa réclamation qu'elle peut, pour autant, y inclure des travaux avant le contrat et des biens non livrés. La question de savoir si Galileo a droit de réclamer pour ceux-ci est une question de droit. Il appartient au Tribunal d'en décider. Pour cela, il doit s'intéresser à l'état d'avancement ou d'exécution du contrat à la date de notification de l'avis de résiliation.

[127] Afin de justifier la réclamation pour les travaux effectués avant le contrat et les biens non livrés, au cours de son témoignage, monsieur Vilone réfère le Tribunal à une clause du contrat qui prévoit essentiellement, selon la compréhension de monsieur Vilone, que si le client résilie le contrat, il doit payer tous les coûts à Galileo et les travaux effectués par Galileo avant le contrat⁴⁰. Le contrat comporte effectivement une clause semblable à celle décrite par monsieur Vilone. Un passage de la clause 5 du contrat se lit :

5. [...] However, if [the client] requests termination of this contract, he undertakes to pay to Galileo any amount due relative to the work carried out up to the termination, plus the amount of the materials supplied or delivered,

³⁸ Facture datée du 6 juillet 2022 portant le numéro 1109 au montant de 6 997,18 \$ (Voir pièce D-13.1). Bien que Galileo annonce initialement par courriel à madame Berry que le montant sera 7 301,35 \$, elle corrige ensuite ce montant à 6 997,18 \$.

³⁹ Par sa demande reconventionnelle remodifiée datée du 18 février 2026.

⁴⁰ L'avocate de Galileo n'a pas plaidé cette clause pour appuyer le pourcentage de 55 %.

materials on order and costs incurred for the execution of the contract. The client will be responsible to assume all costs incurred by Galileo prior to (or because of) the termination [...].

(Le Tribunal ajoute le caractère gras.)

[128] Au cours de l'audience, madame Berry et monsieur Sauvageau, par leur avocat, contestent devoir payer pour les travaux avant le contrat et les biens non livrés. Cependant, au cours de l'audience, les avocats ne plaident pas relativement à la *L.p.c.*, ni quant à ses articles 11.4 et 16 *L.p.c.* Vu la clause du contrat à laquelle monsieur Vilone au cours de son témoignage réfère pour justifier en partie la réclamation, pendant le délibéré, le Tribunal a invité les avocats des parties à être entendus — *par écrit* — quant à l'application de la *L.p.c.* et ses articles 11.4 et 16.

[129] Ainsi, les deux avocats ont plaidé que la *L.p.c.* s'applique et le Tribunal partage leur avis. Galileo est une commerçante. Madame Berry et monsieur Sauvageau sont des consommateurs. Le contrat concerne la rénovation d'une partie de leur domicile, et non sa construction⁴¹.

[130] L'avocate de Galileo a ajouté que la *L.p.c.* n'a concrètement aucun impact sur le sort du litige.

[131] Le Tribunal n'est pas de cet avis parce que l'article 11.4 *L.p.c.* interdit la clause — *ou stipulation* — du contrat qui exclut en partie l'application des articles 2125 et 2129 *C.c.Q.* Du coup, la clause à laquelle monsieur Vilone réfère au cours de son témoignage ne peut obliger madame Berry et monsieur Sauvageau à payer plus que ce à quoi ils sont tenus suivant la protection que leur accorde les articles 2125 et 2129 *C.c.Q.*

[132] Puisqu'une clause du contrat ne peut le justifier, la loi le permet-elle ? Le Tribunal répond non, pour les motifs qui suivent.

[133] En application du 1^{er} alinéa de l'article 2129 *C.c.Q.*, lors de la résiliation, madame Berry et monsieur Sauvageau sont tenus de payer, le cas échéant, pour la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent leur être remis et qu'ils peuvent les utiliser. Cet article ne donne pas droit à Galileo de réclamer pour des travaux effectués avant le contrat ou en vue de celui-ci, ni la valeur des biens qu'elle s'est engagée à fournir mais qu'elle n'a pas fournis. Quant à ces biens, l'obligation principale du Galileo consiste dans leur *livraison*, suivant l'article 16 *L.p.c.*

⁴¹ *Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna*, 1993 CanLII 4388 (QC CA); *Hanna c. Cuisines Design Multiform inc.*, 2012 QCCQ 2670 (CanLII), par. 14 et 48 à 50; *Metropolitan Home Services and Home Improvements Ltd c. La Reine*, C.S. district de Richelieu, 765-36-000003-84, 21 septembre 1984, page 21; Luc Thibaudeau (maintenant juge à la Cour du Québec), *Guide pratique de la société de consommation*, Tome 2, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, pages 298 et 299; Luc Thibaudeau (maintenant juge à la Cour du Québec), « L'application de la loi sur la protection du consommateur au secteur immobilier », dans *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, page 59; *9119-6154 Québec inc. (SKG Design) c. Zakaib*, 2012 QCCQ 14002.

[134] Galileo reconnaît que les armoires, les tuiles de céramique, l'évier, les lavabos et la pharmacie n'ont jamais été livrés à madame Berry et monsieur Sauvageau. Bien que Galileo commande les armoires avant la résiliation, la preuve ne révèle pas que lors de cette résiliation, ces armoires sont fabriquées, qu'elles peuvent être remises à madame Berry et monsieur Sauvageau, ni qu'ils peuvent les utiliser. Cependant, la preuve révèle qu'après la résiliation, Galileo les a reçues, qu'elle les a conservées environ un an, puis en a disposé aux rebuts.

[135] Vu l'absence de livraison des armoires avant la résiliation, le Tribunal est d'avis que Galileo n'a pas le droit d'être payée pour celles-ci. Néanmoins, relativement aux armoires, le contrat prévoit que Galileo va fournir des plans. Galileo a fourni ces plans que madame Berry a approuvés⁴². La preuve prépondérante révèle qu'un exemplaire de ces plans a été remis à madame Berry. Pour les services rendus liés à la confection de ces plans, Galileo a droit d'être payée.

[136] Quant aux autres matériaux non livrés à madame Berry et monsieur Sauvageau, à savoir les tuiles de céramique, l'évier, les lavabos et la pharmacie, la preuve révèle qu'un certain temps après la résiliation, Galileo met aux rebuts des pièces de céramique et qu'elle retourne les autres matériaux à leurs vendeurs. Malgré ces retours, l'évaluation faite par monsieur Jussaume continue d'inclure ces matériaux retournés. Galileo n'a pas droit d'exiger une somme pour ces autres matériaux non livrés.

[137] Le pourcentage de 55 % n'étant pas retenu, le Tribunal s'intéressera ici aux faits pertinents pour déterminer quel pourcentage ou montant peut l'être.

[138] Quant aux travaux effectués avant la signature du contrat, au cours de son témoignage, monsieur Vilone reconnaît que la réclamation de Galileo inclut six heures en 2021 et trois heures pour la signature du contrat en mars 2022. Galileo n'ayant pas droit à ces heures, le pourcentage de 55 % les comptant, il doit être réduit.

[139] Quant aux biens non livrés, à l'époque où madame Berry résilie le contrat, elle demande à Galileo les factures. En réponse, Galileo en émet à deux reprises⁴³. Elle y inscrit un prix pour les armoires — *incluant leurs plans* — et y détaille des prix relatifs aux biens non livrés. Le tout totalise 29 065,75 \$, taxes incluses, soit 21 982,66 \$, plus le profit de 15 % et les taxes, le montant de 21 982,66 \$ se répartissant comme suit :

- pour des armoires : 17 800 \$;
- tuile de céramique : 2 583,66 \$;
- évier : 763 \$;
- lavabos : 522 \$;
- pharmacie : 314 \$⁴⁴.

⁴² Pièce D-4.4.

⁴³ Pièces P-10 et D-13, factures détaillées datées des 7 et 28 juillet 2022.

⁴⁴ Pièces P-10 et D-13, factures détaillées datées des 7 et 28 juillet 2022.

[140] Le prix de 29 065,75 \$ est vraisemblablement imparfait, Galileo affirmant ne pas être habituée de faire des factures détaillées dans le cadre de contrat à forfait. Évidemment, puisqu'il s'agissait d'un contrat à forfait au sens de l'article 2109 C.c.Q. aucun taux horaire ou prix spécifique n'a été prévu entre autres pour le travail de confection des plans pour les armoires, plans pour lesquels Galileo a droit d'être payée.

[141] Pour la fabrication des armoires, un tiers facture à Galileo 12 600 \$⁴⁵. À lui seul, ce montant égale 14 % du prix forfaitaire du contrat. Toujours quant aux armoires, le Tribunal retient de la preuve que dans ses factures, Galileo attribue un montant plus élevé (17 800 \$ plus le profit et les taxes) pour tenir compte des services de design pour la confection des plans.

[142] Galileo n'a pas droit d'exiger une somme de madame Berry et monsieur Sauvageau à titre de profit 15 % pour les neuf heures avant le contrat, armoires et les autres biens non livrés⁴⁶.

[143] Quelques jours avant le procès⁴⁷, Galileo émet ce qu'elle qualifie de facture finale, modifiant ses factures antérieures. Bien que la description des biens non livrés en disparaisse, le pourcentage — 55 % — continue de les inclure. En effet, cette facture comporte la description suivante : « Valeur des travaux exécutés en date du 5 juillet 2022 établie selon le pourcentage d'avancement des travaux du contrat à forfait »⁴⁸, son solde étant 21 912,63 \$⁴⁹.

[144] Outre ce qui précède, la preuve révèle qu'un bain installé par Galileo comporte une égratignure. Cependant, en raison de son emplacement et de sa petite taille, cette égratignure ne justifie pas, de l'avis du Tribunal, de réduire l'avancement des travaux évalué par monsieur Jussaume.

[145] Compte tenu de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que l'avancement des travaux exécutés avant la fin du contrat, en excluant les travaux additionnels, les heures consacrées par Galileo au projet avant le contrat, les biens non livrés et le profit sur ceux-ci est de 34 % du prix forfaitaire de 103 477,60 \$, soit 35 182,38 \$ taxes

⁴⁵ Plus taxes.

⁴⁶ *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, précitée, par. 88 ; *Conseillers en informatique d'affaires CIA inc. c. 4108647 Canada inc.*, par 42 ; *Pelouse agrostis turf Inc. c. Club de golf Balmoral*, précitée, par. 20, 26, 28 et 37.

⁴⁷ L'exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle est remodifiée le 18 février 2026, donc avant l'audience qui a eu lieu le 19 et 20 février 2026.

⁴⁸ La facture finale est datée du 13 février 2026 et porte le numéro 1261, pièce D-13.1.

⁴⁹ Lors de l'audience, l'avocat de madame Berry et monsieur Sauvageau souligne que le calcul des taxes est erroné à la facture finale datée du 13 février 2026 (pièce D-13.1) : la somme des taxes y est inférieure à celle qui devrait y apparaître, parce que Galileo déduit l'avance reçue du montant facturé et, à ce solde, elle ajoute les taxes. Néanmoins, les taxes doivent être versées, ce qui n'est pas contesté.

incluses⁵⁰. De ce montant, il faut déduire l'avance de 35 000 \$, laissant donc un solde de 182,38 \$.

⁵⁰ Soit 30 600,03 \$ plus les taxes.

Résumé

[146] En résumé, pour l'ensemble des travaux, Galileo a droit à une somme de 7 179,56 \$ qui se détaille comme suit :

- Quant aux travaux additionnels : 6 997,18 \$;
- Quant au solde des autres travaux exécutés avant la fin du contrat : 182,38 \$.

3. Madame Berry et monsieur Sauvageau ont-ils droit à la radiation de l'hypothèque? Galileo a-t-elle droit au recours hypothécaire?

[147] Le 3 août 2022, Galileo fait publier un avis d'hypothèque légale de la construction pour sa créance sur l'immeuble décrit aux conclusions du présent jugement⁵¹.

[148] Le 9 février 2023, Galileo fait publier un avis d'inscription d'hypothèque légale modifié, dans lequel elle indique quant au montant de sa créance qu'il lui reste un solde dû de 8 604,44 \$, taxes incluses pour les travaux⁵².

[149] En décembre 2022, la fin des travaux a lieu.

[150] Le 9 mars 2023, vu le défaut de paiement de madame Berry et monsieur Sauvageau, Galileo fait publier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire immobilier de vente sous contrôle de justice⁵³.

[151] Il n'est pas contesté que l'avis d'hypothèque légale a été publié dans les délais prescrits avant la fin des travaux et que les formalités requises ont été respectées⁵⁴.

[152] Considérant que la preuve démontre que Galileo détient une créance liquide, certaine et exigible de 7 179,56 \$, qu'aucune cause valable d'opposition n'a été démontrée et que madame Berry et monsieur Sauvageau refusent de délaisser volontairement l'immeuble, il y a lieu d'ordonner le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice, conformément à l'article 2791 C.c.Q., à moins que madame Berry et monsieur Sauvageau n'acquittent la créance intégrale dans les 10 jours du présent jugement. Compte tenu de ce qui précède, la demande en radiation de l'hypothèque par madame Berry et monsieur Sauvageau n'est pas fondée.

[153] Bien que dans les conclusions de sa demande, Galileo requiert l'exécution provisoire du jugement ordonnant la vente sous contrôle de justice, elle ne prouve aucunement les faits qui justifieraient cette exécution provisoire⁵⁵, que le Tribunal n'accordera donc pas.

⁵¹ Pièce D-14.

⁵² Pièce D-15.

⁵³ Pièces D-16 et D-17.

⁵⁴ Article 2727 C.c.Q.

⁵⁵ Article 661 C.p.c.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[154] **REJETTE** la demande introductive d'instance des parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau.

[155] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle en délaissement forcé d'un immeuble pour vente sous contrôle de justice de la partie défenderesse Les constructions Galileo inc.

[156] **CONDAMNE** les parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, à payer à la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., la somme de 7 179,56 \$ avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle à compter du 1^{er} août 2022 ;

[157] **ACCORDE** aux parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, un délai de dix (10) jours à compter du présent jugement pour payer intégralement les sommes dues en vertu du paragraphe qui précède du présent jugement ;

ADVENANT le non-paiement par les parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, de l'entièreté de la somme énoncée au paragraphe 156 du présent jugement dans le délai de dix (10) jours du présent jugement :

[158] **CONSTATE** l'existence de la créance en faveur de la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., au montant total de 7 179,56 \$.

[159] **CONSTATE** que *l'avis d'inscription d'une hypothèque légale en faveur d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble a été inscrit au bénéfice de la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., à l'intérieur des délais prescrits par la Loi.*

[160] **DÉCLARE** valide l'hypothèque légale dont est titulaire la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., contre l'immeuble ci-après décrit, et ce, tant pour les montants en capital que pour les intérêts prévus au présent jugement.

[161] **DÉCLARE** que les travaux effectués par la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., ont apporté une plus-value d'au moins 7 179,56 \$ à l'immeuble ci-après décrit.

[162] **CONSTATE** le refus des parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, de délaisser volontairement l'immeuble ci-après décrit, et ce, sans cause valable d'opposition.

[163] **ORDONNE** aux parties demanderesse, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, et à toute autre personne qui détiennent ou qui possèdent ou qui pourraient invoquer des droits à l'encontre de l'immeuble ci-dessous décrit, de délaisser ledit

immeuble en faveur de la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., pour les fins de sa vente sous contrôle de justice, et ce, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai de paiement prévu au paragraphe 157 du présent jugement, et de remettre les clés et autres accessoires de l'immeuble à la personne désignée par le Tribunal pour procéder à la susdite vente sous contrôle de justice.

[164] **AUTORISE**, à défaut de délaissement volontaire dans le délai imparti au paragraphe 163 du présent jugement, l'expulsion des parties demandresses, madame Kathryn Berry et monsieur Carl Sauvageau, et/ou de toute autre personne qui détient ou possède ou occupe ou pourrait invoquer des droits concernant l'immeuble ci-après décrit, de même que de tous les biens et effets mobiliers qui ont pu y être laissés.

[165] **ORDONNE** que la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-dessous décrit soit effectuée selon le mode de la vente de gré à gré et selon les modalités ci-après décrites :

- a) **DÉSIGNE** monsieur André Carbonneau, huissier de justice de l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.*, huissier de justice, pour procéder à la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-dessous désigné.
- b) **FIXE** la rémunération de l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* pour procéder à la vente sous contrôle de justice précitée à 165 \$/l'heure.
- c) **ORDONNE** à l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* de procéder, au nom de Les constructions Galileo inc., à la vente sous contrôle de justice, selon le mode de la vente de gré à gré, et pour entreprendre les démarches nécessaires pour trouver un acquéreur pour l'immeuble ci-dessous désigné, en plus de procéder aux autres démarches connexes ci-après décrites ainsi qu'à celles prévues à toute autre disposition légale applicable dans le cadre de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE SOUMIS À LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE SIX CENT VINGT ET UN (2 795 621) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

AVEC BÂTISSE dessus construite, circonstance et dépendance, située au 707, rue Campbell à Greenfield Park, province de Québec, J4D 1Y5.

[166] **AUTORISE** l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* à retenir les services de tout courtier en immeubles pour l'aider à trouver un acheteur éventuel et, en ce cas, à négocier à titre de rémunération si la vente se conclut, une commission d'un montant minimal de

1 500,00 \$, plus taxes, mais n'excédant pas cinq pourcent (5,0 %) du prix de vente de l'immeuble, plus taxes, le tout étant payable à même le produit de la vente.

[167] **ORDONNE** que l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* procède à la vente de gré à gré de l'immeuble ci-haut désigné en conformité avec les dispositions légales applicables, ainsi qu'aux conditions et charges ci-dessous mentionnées :

- a) Que l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* soit investie de toute l'autorité et des pouvoirs nécessaires pour signer tout acte ou document requis pour l'accomplissement de la vente de l'immeuble ci-haut décrit ;
- b) Que le montant de dépôt minimum requis par la personne désignée devant être remis avec toute offre d'achat sera de 25 000,00 \$, au moyen d'un chèque visé fait à l'ordre de l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* en fidéicommiss, lequel dépôt sera déduit du prix de vente lors de la signature du contrat de vente ;
- c) Que l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* soit autorisée à vendre l'immeuble ci-haut décrit et à un prix égal ou supérieur à 293 325 \$, toutes sommes reçues par l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* devront être déposées dans le compte en fidéicommiss détenu par celle-ci ;
- d) Que la vente ne sera parfaite que lorsque le prix total aura été payé et il ne pourra y avoir occupation et/ou possession avant cette date.
- e) Que l'acheteur acquittera, en sus du prix de vente, les droits de mutation ainsi que toutes autres taxes ou impositions quelconques relatives à l'immeuble ci-haut décrit. L'acheteur assumera les baux existants, le cas échéant. Il devra aussi s'engager à payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante à compter de la signature de l'acte de vente et aussi payer, à compter de cette date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant, dont le paiement est réparti sur plusieurs années ;
- f) Que l'acheteur de l'immeuble ci-haut décrit prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au moment de la signature de l'acte de vente et l'acquerra sans garantie, tel que vu et à ses entiers risques et périls. La possession et la propriété dudit immeuble ainsi acquis ne seront transférées qu'à l'occasion de la signature de l'acte de vente, l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.* agissant au nom de Les constructions Galileo inc. et n'étant tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la Loi ;
- g) Que l'acheteur assumera les honoraires et frais de préparation de l'acte de vente, les frais d'inscription, les frais de copie additionnelle dudit acte pour Les constructions Galileo inc., ainsi que les frais de radiation ;

[168] **PERMET** à la partie défenderesse, Les constructions Galileo inc., de pénétrer dans l'immeuble ci-haut décrit afin de procéder aux mesures conservatoires requises dès que celui-ci sera vacant.

[169] **PERMET** à la personne désignée, monsieur André Carbonneau, de déléguer et/ou de se faire remplacer, en tout ou en partie, par un huissier travaillant auprès de l'étude *Huissiers Sherbrooke inc.*, le tout pour les fins prévues aux présentes, et ce, advenant l'impossibilité d'agir de celle-ci.

[170] **LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE, Y COMPRIS LES FRAIS D'EXÉCUTION.**

MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

Dates d'audience : 19 et 20 février 2026

Me Jonathan Vallières
CONSILIUM SERVICES JURIDIQUES S.N.
Avocat des parties demandresses

Me Kariane Ducharme Ouellet
CAIN LAMARRE S.E.N.C.R.L.
Avocate de la partie défenderesse