

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-015630-238

DATE : LE 27 AOÛT 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GUYLÈNE BEAUGÉ, J.C.S.**

---

**9446 1753 QUÉBEC INC. f.a.s.n. ALTEK PORTES ET FENÊTRES**

Demanderesse

c.

**GROUPE JML INC.**

Défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

**1. CONTEXTE**

[1] Le 3 février 2022, la défenderesse Groupe JML inc. (**JML**) accepte la soumission de la demanderesse Altek portes et fenêtres (**ALTEK**), filiale de Fenplast inc. (**FENPLAST**), relative à la fourniture de portes, fenêtres, et composantes (les **MARCHANDISES**) dans le cadre de la phase 2 d'un projet de construction de propriétés résidentielles à Lachine (le **PROJET VILLA**) pour lequel elle agit comme entrepreneur (le **CONTRAT**).

[2] Le Contrat vise la fabrication des Marchandises selon les dimensions et spécifications fournies par JML, ainsi que leur livraison sur le chantier. Il totalise 142 016,36 \$, et prévoit le 29 août 2022 comme date de livraison désirée.

[3] Le 14 février 2022, Altek confirme à l'interne la commande des Marchandises, avec pour date d'expédition le 30 août 2022.

[4] Le 17 février 2022, Altek passe la commande des Marchandises auprès de Fenplast.

[5] Le 15 juillet 2022, M. Alain Melançon, chef de projet pour JML informe par courriel Altek, ainsi que 16 autres fournisseurs, du report du Projet Villa, possiblement au printemps 2023 :

Svp prendre notes que le projet 5599434 des 8 maisons de ville sera retardé possiblement au printemps 2023 nous allons vous revenir avec une date dans les mois à suivre

Merci

(Transcription conforme).

[6] Le 19 juillet, M. Daniel Gagné, gestionnaire de comptes aux entrepreneurs chez Altek, réagit à cette annonce :

Bonjour Alain,

Ce courriel est véridique ou pas? Fenplast va vous charger des frais d'entreposage, c'est certain.

Bonne journée

[7] Réponse de M. Melançon le jour même :

Oui malheureusement

[8] Le 20 juillet, M. Gagné prend acte de la réponse de M. Melançon par un simple : « ok ».

[9] En avril 2023, JML apprend que le Projet Villa est annulé en raison du nombre insuffisant d'acheteurs. JML en informe Altek. S'ensuit un échange de courriels entre interlocuteurs respectifs. Ainsi, le 13 avril, M. Gagné écrit ce qui suit à M. Melançon :

Bonjour Alain,

Malheureusement, toutes les portes et fenêtres sont produites pour le projet de Lachine. Quel est votre plan de match?

Bonne journée.

[10] M. Melançon lui répond dans les minutes qui suivent :

Svp fournir date de fabrication car nous avons mis le projet sur pause par courriel

[11] Le 19 avril, M. Melançon avise tous ses fournisseurs de l'annulation du Projet Villa :

Bon matin prendre note que le projet des 8 maisons de ville sur le lot 5599434 pour le groupe JML est annulé

Merci

(Transcription conforme)

[12] Le 12 juin 2023, Altek adresse une mise en demeure à JML. Le 10 juillet suivant, celle-ci répond avoir le droit de procéder à la résiliation du Contrat.

## 2. QUESTIONS EN LITIGE

[13] Le litige soulève pour question centrale celle de la qualification du Contrat, à savoir s'il s'agit d'un contrat de vente ou d'un contrat d'entreprise ou de service, car selon sa nature, JML pouvait ou non le résilier unilatéralement.

[14] Se posera également la question de la minimisation du préjudice.

## 3. ANALYSE

### 3.1 La nature du Contrat et la faculté de le résilier

[15] Selon Altek, le Contrat en est un de vente, entraînant son obligation de livrer les Marchandises à la date convenue du 30 août 2022, et celles corrélatives de JML d'en prendre possession et de payer le prix agréé.

[16] Mais pour JML, il s'agit d'un contrat d'entreprise ou de service l'autorisant à le résilier tout en payant la valeur des travaux déjà réalisés. Or, comme les Marchandises n'étaient pas fabriquées le 15 juillet 2022, date de son avis de report du Projet Villa, elle ne devrait rien à Altek.

[17] Qu'en est-il?

[18] Le *Code civil du Québec* édicte les attributs respectifs de ces deux types de contrat :

**1708.** La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer.

Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire.

**2098.** Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer.

[19] Certaines relations contractuelles peuvent sembler ambiguës, car elles chevauchent en partie ces deux types de contrats. Cependant, le C.c.Q. précise que lorsque l'ouvrage ou le service ne représente qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis, on se trouve en présence d'un contrat de vente :

**2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

[20] En l'instance, Altek s'oblige à fournir et livrer des portes et fenêtres selon les dimensions et autres spécifications de JML. On ne parle pas de marchandise élaborée ou développée exclusivement pour cette cliente. Les seules prestations personnalisées pour lesquelles des frais additionnels sont facturés consistent en ce qui suit : peinture non standard, moustiquaires livrés séparément sur le chantier, service VIP (protection carton avec protection de seuil, installation de poignées de porte et de moustiquaires, vérification de toutes les ouvertures). Il s'agit d'activités accessoires de peu de valeur<sup>1</sup> par rapport au prix total du Contrat, qui ne suffisent pas à le qualifier de contrat d'entreprise ou de service.

[21] Ainsi conclut la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Emballages Alpha inc.*<sup>2</sup> :

---

<sup>1</sup> La portion « service » du Contrat à s'élève à 2 290 \$.

<sup>2</sup> *Emballages Alpha inc. c. Industries Rocand inc.*, 2011 QCCA 1114. Voir également : *Ayotte c. Fibertec Window Mfg. Ltée.*, B.E. 2001BE-820 (C.S.), par. 43-45.

[73] Il peut parfois s'avérer difficile de faire la distinction entre contrat d'entreprise et contrat de vente. Le contrat de vente est prévu à l'article 1708 C.c.Q. et le contrat d'entreprise est régi par l'article 2098 C.c.Q. :

[...]

[74] Les indices pour différencier ces deux types de contrats sont très variables. En dehors des modalités de paiement et la livraison d'un bien qui sont très souvent communes aux deux types de contrat, il faut distinguer le bien fourni en regard du service rendu. L'article 2103 C.c.Q. nous éclaire à ce sujet :

[...]

[75] Ainsi, si le bien « vendu » n'est pas l'objet principal du contrat, il s'agira d'un contrat d'entreprise. Il peut s'agir de services en tout genre ou aussi de conception ou de réalisation. L'auteur Jacques Deslauriers souligne que l'objet et la portée du contrat sont des indices déterminants et expose au passage les conséquences que cela entraîne :

*Le contrat d'entreprise ou de service se distingue du contrat de vente. La vente a pour effet de transférer la propriété d'un bien à l'acheteur. Il peut s'agir d'un bien futur, mais le contrat de vente n'a pas pour objet la fabrication d'un bien, car le vendeur s'engage à fournir un bien et non pas à le réaliser. Les recours de l'acheteur ont des fondements différents: l'absence de délivrance, la non-conformité du bien délivré et les défauts cachés. Les recours du client d'un entrepreneur ou d'un prestataire de services sont fondés sur le défaut d'exécuter le travail attendu, le non-respect des règles de l'art, le non-respect des plans et devis et les malfaçons.*

*[Je souligne]*

[76] En l'espèce, la confusion est grande. Le contrat pour la fabrication des moules porte le nom de « vente » et la convention unanime d'actionnaires désigne Rocand comme un simple fournisseur. Toutefois, le juge de première instance note que le contrat a pour objet la réalisation d'un moule. Ce n'est pas un objet que l'on retrouve sur le marché, il y a un travail de conception qui nécessite une expertise certaine. De même, les moules sont réalisés selon les besoins spécifiques d'Alpha.

[77] Cela dit, les spécifications ou le « sur mesure » ne transforment pas nécessairement un contrat de vente en contrat d'entreprise. Par exemple, le vendeur de fenêtres pourrait tout de même conclure un contrat de vente même si celui-ci concerne des fenêtres selon des dimensions spécifiques demandées par le client. C'est donc le prix du bien par rapport à l'ouvrage ou au travail requis qui détermine la qualification du contrat.

(Références omises)

[22] Cela dit, le Contrat comporte-t-il une clause de résiliation, et dans l'affirmative, les conditions de sa mise en application sont-elles réunies?

[23] Ces questions se posent car JML plaide que son courriel du 15 juillet 2022 informant ses fournisseurs que le Projet Villa sera retardé possiblement au printemps 2023 a « *mis sur pause* » la production des Marchandises. Elle ajoute qu'elle pouvait résilier le Contrat car Altek y a contrevenu en entamant la fabrication des portes et fenêtres sans lui confirmer la commande ou attendre son feu vert quant à la nouvelle date d'expédition.

[24] Pour sa part, Altek soutient que JML ne jouissait pas de la faculté d'annuler la commande des Marchandises.

[25] Outre les soumissions acceptées de février 2022, Altek et JML sont liées par une convention d'affaires datée du 30 novembre 2021 (la **CONVENTION**) à laquelle est annexé un formulaire d'ouverture de compte. Cette Convention d'adhésion stipule les obligations respectives des parties quant aux conditions de paiement, aux garanties et responsabilités, aux délais de livraison, etc. La clause IX traite des commandes :

#### **IX. COMMANDE**

Toute commande émanant de l'Acheteur et reçu par le Vendeur sera considérée valable et sujette à approbation du service de crédit du Vendeur. Les commandes ne sont pas sujettes à annulation passé 24 heures de la confirmation de commande par le Vendeur.

(Transcription conforme)

[26] JML plaide qu'Altek est forclosé d'invoquer la clause IX, car elle ne lui a pas confirmé la commande.

[27] L'argument de JML ne saurait tenir. En effet, s'il est incertain, au vu de la preuve documentaire, qu'elle ait reçu copie des confirmations de commande consistant en un document interne d'Altek (pièce P-3), il demeure que son représentant Louis Rochefort a signé chacune des huit soumissions et approuvé la mise en production des Marchandises (pièce P-2.6). Il s'avère pertinent de reproduire un extrait de cette pièce:

La présente offre est conditionnelle à l'approbation du service du crédit du proposant et sujette aux conditions de la convention d'affaires de celui-ci, que le preneur déclare avoir lu et accepté.

Acceptation du preneur, j'accepte votre soumission, s.v.p. mettre en production.

Soumission à mettre en commande

Nom : \_\_\_\_\_ LOUIS ROCHEFORT \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_(signature)\_pour groupe J\_\_\_\_\_ Date : 2022/02/03

Propriétaire du terrain : \_\_\_\_\_

Adresse de livraison :

\_\_\_\_\_ LOT # 5 599 534, LACHINE UNITÉ A \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Date de livraison désirée 2022/08/29 Date de fin de travaux \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

[28] D'une part, la Convention ne stipule pas que la commande doit être confirmée par écrit par Altek. D'autre part, si aucune confirmation de commande n'avait été donnée, M. Melançon n'aurait pas cru nécessaire de la « mettre en pause ». D'ailleurs, cette façon de procéder est rigoureusement conforme à l'engagement pris par Altek de s'« asseoir avec la personne responsable pour faire examiner et approuver les soumissions pour commandes avant d'envoyer à la production »<sup>3</sup>. La preuve prépondérante établit donc que la commande des Marchandises était confirmée depuis plus de 24 heures lorsque, en juillet 2022, JML a informé Altek du report du Projet Villa.

[29] En conséquence, JML ne pouvait pas unilatéralement résilier le Contrat de vente ni prétendre à son annulation. Aussi, en vertu des art. 1590, 1601 et 1734 C.c.Q., et sous réserve de la minimisation de son préjudice, Altek pouvait forcer l'exécution du Contrat<sup>4</sup> en exigeant que JML prenne livraison des Marchandises et en paie le prix après l'avoir dûment mise en demeure :

**1590.** L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;

3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

**1601.** Le créancier, dans les cas qui le permettent, peut demander que le débiteur soit forcé d'exécuter en nature l'obligation.

**1734.** L'acheteur est tenu de prendre livraison du bien vendu et d'en payer le prix au moment et au lieu de la délivrance. Il est aussi tenu, le cas échéant, de payer les frais de l'acte de vente.

<sup>3</sup> Pièce P-2.2.

<sup>4</sup> *Petitclerc & Darveau inc. c. Solaris Québec inc.*, 1989 CanLII 974 (QCCA), p. 2.

### 3.2 La minimisation du préjudice

[30] JML plaide qu'Altek a manqué de prudence et de diligence et a fait défaut de mitiger ses dommages en ignorant son avis de report du Projet Villa, d'une part, et d'autre part, en ne tentant pas de vendre la Marchandise dont elle avait refusé de prendre possession.

[31] Altek réplique qu'un retard dans la réalisation du Projet Villa ne signifiait pas sa suspension, et encore moins son arrêt, de sorte qu'elle devait poursuivre la production des portes et fenêtres commandées. En outre, elle ajoute qu'elle avait l'obligation de les conserver en bon état, obligation dont elle s'est acquittée. Ainsi, elle offre de remettre les Marchandises à JML sur paiement du prix convenu, avec intérêts.

[32] Issue de la *common law*, la règle de la minimisation du préjudice, ou mitigation des dommages, se trouve codifiée à l'art. 1479 C.c.Q. :

**1479.** La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.

[33] Selon la doctrine<sup>5</sup>, ce principe impose au créancier le devoir, lorsqu'il constate l'inexécution de l'obligation de son débiteur, de tenter d'atténuer autant que possible le préjudice qu'il subit. Ainsi, le débiteur n'est tenu d'indemniser que le préjudice qui constitue une suite directe et immédiate du fait générateur de responsabilités (art. 1609 C.c.Q.). Cette règle rejoint le principe de la bonne foi dans l'exécution de l'obligation consacré aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.:

**6.** Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

**7.** Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

**1375.** La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

[34] Les auteurs Jobin et Vézina commentent ainsi les principes de la bonne foi et de la minimisation du préjudice :

Agir autrement constitue, en droit civil, un comportement fautif, parce que contraire à la conduite d'une personne normalement prudente et diligente. Le défaut du créancier de minimiser son préjudice mènera à une réduction de

---

<sup>5</sup> Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les obligations*, 7e éd. Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 772.

l'indemnisation qui lui serait autrement allouée. Lorsque le créancier ne réduit pas ses pertes, il est difficile de prétendre que le dommage a été entièrement causé par le fait du débiteur, même si celui-ci en est à l'origine. Les tribunaux n'admettent donc pas que le créancier réclame la partie des dommages qu'il a subis et qu'il aurait pu raisonnablement éviter en se comportant avec prudence, diligence et bonne foi. L'obligation de réduire sa perte est donc une obligation de moyens. Dans certaines circonstances, le tribunal peut conclure que la victime n'était pas en état de prendre toutes les décisions susceptibles de minimiser le préjudice subi, s'il appert qu'une personne prudente et diligente aurait pu réagir de la même façon.

Le préjudice matériel est sans doute celui qui vient le plus spontanément à l'esprit lorsqu'il est question de l'obligation de minimiser le préjudice<sup>6</sup>.

[35] Dans l'arrêt *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*<sup>7</sup>, la Cour d'appel énonce les caractéristiques de l'obligation de mitiger les dommages :

[47] Des enseignements de la jurisprudence et de la doctrine, on peut conclure que l'obligation de minimiser les dommages, édictée à l'article 1479 C.c.Q., possède les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit d'une obligation de moyen;
- Elle s'évalue selon un test objectif : celui de la personne diligente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances;
- Elle s'applique tant en matière contractuelle qu'extracontractuelle;
- Son non-respect constitue une faute (distincte d'une faute menant à un partage de responsabilité);

[36] Dans l'affaire *Desrosiers c. Lécuyer*<sup>8</sup>, cette Cour énonce les facteurs à prendre en considération dans l'appréciation du comportement du créancier :

[70] Ainsi, selon les auteurs et la jurisprudence colligée par ceux-ci, le fait d'avoir commis une faute, d'avoir été négligent dans la mitigation des dommages, fait en sorte que partie de dommages alors réclamés deviennent des dommages indirects donc non susceptibles d'indemnisation aux termes de l'article 1613 C.c.Q.

---

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*, 2014 QCCA1309.

<sup>8</sup> 2022 QCCS 2072 (CanLII).

[71] Plusieurs facteurs peuvent être tenus en compte pour évaluer le comportement d'une partie à l'occasion de l'exercice de la mitigation de ses dommages, dont les suivants :

- Le temps écoulé avant d'entreprendre les démarches de mitigation;
- Le temps écoulé pendant la mitigation;
- Le rapport entre le temps écoulé pendant la mitigation et le montant des dommages réclamés.

Enfin, ces facteurs peuvent être analysés soit séparément ou en conjonction les uns avec les autres.

[37] Notons que le débiteur qui allègue l'absence de minimisation du préjudice supporte le fardeau de prouver ce fait :

C'est d'ailleurs le débiteur qui supporte le fardeau de prouver que son créancier n'a pas mitigé ses dommages en prouvant que s'il avait agi de telle ou telle manière raisonnable il aurait probablement pu réduire ses dommages<sup>9</sup>.

[38] En l'espèce, depuis le 10 juillet 2023, date du refus de JML de prendre livraison des portes et fenêtres, Altek n'a déployé aucun effort pour tenter de s'en départir et atténuer autant que possible son préjudice. Bien au contraire. Elle a plutôt choisi de se reposer sur les termes du Contrat de vente et d'attendre un jugement favorable. Pourtant, comme l'énonce la Cour d'appel dans l'arrêt *Groupe Van Houtte inc.*<sup>10</sup> : « *droit strict ne signifie pas un droit absolu* ». Ainsi, même le créancier d'une obligation de payer a un devoir de mitigation.

[39] De surcroît, Altek devait se comporter avec prudence, diligence et bonne foi. Or, elle a plutôt agi en entrepreneur imprudent en ignorant l'avis de report du Projet Villa et en maintenant le calendrier de fabrication des portes et fenêtres. Pourtant, la preuve révèle qu'au 15 juillet 2022, date de cet avis, la production des Marchandises n'était ni entamée ni complétée. À cet égard, le témoignage de Mme Annie Brault, directrice principale chez Fenplast, sur l'extrait de son logiciel<sup>11</sup> est limpide. En revanche, on peut douter de la crédibilité de l'affirmation de M. Gagné voulant qu'il n'ait pas su si la Marchandise était déjà fabriquée le 30 août 2022, date initiale d'expédition. En effet, toute personne diligente s'en serait enquis dès la notification du report du Projet Villa. D'ailleurs, la réticence et le retard d'Altek à dévoiler la date de fabrication des Marchandises s'avèrent des indices patents de son comportement fautif.

---

<sup>9</sup> *Simoneau c. Bisson*, 2024 QCCS 719 (CanLII), par. 41, note 12.

<sup>10</sup> *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, 2010 QCCA 1970 (CanLII).

<sup>11</sup> Pièce P-5.1.

[40] Le Tribunal est d'avis qu'Altek a soit été négligente, soit a manqué à son devoir de bonne foi, en ne s'informant pas, dès juillet 2022, de la possibilité de suspendre la production de la Marchandise jusqu'à nouvel ordre. Son attitude rigide apparaît d'autant plus manifestement déraisonnable que la date requise de la commande avait été décalée au 7 mars 2023<sup>12</sup>, et que sa fabrication n'a été complétée que le 17 mars 2023<sup>13</sup>.

[41] Dans les circonstances, Altek est elle-même fautive, et son préjudice matériel ne représente pas une suite directe et immédiate des agissements de JML.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[42] **REJETTE** l'action de la demanderesse;

[43] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

---

GUYLÈNE BEAUGÉ, j.c.s.

Me David Bernier  
Me Frédérique Latour  
BMA Avocats inc.  
Avocats de la demanderesse

Me Giuseppe (Joe) Morrone  
ML Kaufman s.e.n.c.r.l.  
Avocat de la défenderesse

Date d'audience : 5 juin 2025

---

<sup>12</sup> Pièce P-3.1.

<sup>13</sup> Pièce P-5.1.