

**COUR DU QUÉBEC**  
DIVISION DES PETITES CRÉANCES

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-134694-126

DATE : 30 mars 2015

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.**

---

**ABOVE TECHNOLOGIES**; 4162, rue Saint-Urbain. Montréal (Québec) H2W 1V3  
**Demanderesse**

c.

**KLIMFAX**; 810, rue Jean-Neveu. Longueuil (Québec) J4G 2M1  
**Défenderesse**

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le litige fait suite à un contrat d'entreprise pour la vente et l'installation, par la défenderesse, d'un système de géothermie dans l'immeuble qui abrite le bureau de la demanderesse.

[2] Le contrat prévoit un prix forfaitaire de 31 557,23\$ (taxes incluses) et un paiement partiel de 9 467,17\$ a été effectué avant le début des travaux.

[3] Peu après le début des travaux, le chantier a dû être suspendu en raison de la découverte d'un réservoir d'huile souterrain dont tous les intéressés ignoraient la présence lors de la conclusion du contrat.

[4] Le terrain de la demanderesse devait en effet être décontaminé avant la reprise des travaux.

[5] Après la décontamination, la demanderesse a transmis à la défenderesse une lettre datée du 18 juin 2012 dont l'extrait pertinent se lit comme suit :

« Il existe beaucoup d'autres technologies et investissements énergétiques qui permettraient d'obtenir des résultats financiers bien meilleurs que cela. En conséquence, la géothermie n'est plus compétitive dans ces conditions et le projet n'a plus de sens.

Comme vous vous en doutez certainement déjà, il n'est pas raisonnable de poursuivre le projet aux 4162-4164 saint Urbain. »<sup>1</sup> [Sic]

[6] Parallèlement, la demanderesse a aussi transmis à la défenderesse une autre lettre, également datée du 18 juin 2012, dans laquelle elle réclame le remboursement d'une partie du paiement partiel effectué avant le début des travaux. L'extrait pertinent de cette lettre se lit comme suit :

"You have agreed by writing that you encountered real expenses of 2,390\$ for the failed attempt of geothermal drilling and 1,200\$ for ordering equipment for a total amount of 3,590\$.

This letter constitutes formal notice to pay us the sum of 5,877.17\$ within ten days."<sup>2</sup>

[7] La défenderesse lui a plutôt offert un remboursement de 3 190,68\$ dans sa réponse du 20 juin 2012 dont l'extrait pertinent se lit comme suit :

« Toutefois, afin de maintenir une bonne relation et un bon rapport d'affaire, nous sommes prêts à vous offrir ;

Un dépôt de \$9,467.17 nous a été remis lors de la signature du contrat, équivalent à 30% du contrat, équivalent à 30% du contrat soit \$8,310 + taxes.

Voici les détails des frais encourus sur votre projet :

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| - Les Entreprises XMF (forage en novembre 2011)          | \$2,390. |
| - Démantèlement de l'unité existante                     | \$350.   |
| - Frais (réparation grille ext. Voisin suite au passage) | \$200.   |
| - Frais de restockage Géothermie (transport inclus)      | \$1,200. |
| - Matériaux achetés non retournables (élément, volet)    | \$319.   |
| - Frais de gestion et d'administration                   | \$1,000. |

Total \$5,459.+ Taxes. \$6,276.48

---

<sup>1</sup> Extrait de la pièce D-7.

<sup>2</sup> Extrait de la pièce D-9.

Vous remarquerez que les frais de commission ou frais de vente n'ont pas été cumulés sur ces totaux.

Nous vous proposons un remboursement final de \$3,190.68 incluant taxes.

Si cette proposition est acceptée, lors de l'encaissement du chèque de ce montant, vous vous déclarez totalement satisfaits de cette entente, et aucune poursuite ne pourra être engagée envers Klimfax Inc. en rapport avec le contrat MBAS11099.

Veuillez prendre note que cette proposition est valide seulement jusqu'au 4 juillet 2012. »<sup>3</sup> [Sic]

[8] Cette offre n'a pas été acceptée et, le 2 août 2012, la demanderesse lui a réclamé 7 000\$ dans la demande en justice qui fait l'objet du présent jugement.

[9] La demanderesse a résilié unilatéralement le contrat d'entreprise suite à la découverte du réservoir souterrain sur son terrain et elle avait le droit de le faire en vertu de l'article 2125 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

*« 2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise. »*

[10] Lors de la résiliation unilatérale d'un contrat d'entreprise, les droits et obligations des parties sont régis par l'article 2129 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

*« 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. »*

[11] La seule question en litige consiste donc à déterminer le montant de l'indemnité de résiliation due en vertu de cet article du *Code civil du Québec*.

[12] Lors du procès, le représentant de la défenderesse a reconnu que le montant de 200\$ inscrit à la lettre du 20 juin 2012 n'aurait pas dû y figurer parce qu'il s'agit d'une indemnité payée pour compenser le bris accidentel d'une grille dont ses employés ou ceux de son sous-traitant sont les seuls responsables.

---

<sup>3</sup> Extrait de la pièce D-8.

[13] Le Tribunal analysera donc distinctement les autres montants réclamés et détaillés dans la lettre du 20 juin 2012.

[14] La défenderesse a d'abord droit aux sommes qu'elle a payées à des fournisseurs et à des sous-traitants en raison de la résiliation du contrat.

[15] Les factures<sup>4</sup> produites établissent qu'elle a déboursé les montants de 2 390\$, 1 200\$ et 319\$ mentionnés dans sa lettre du 20 juin 2012 de même que les taxes applicables sur ceux-ci.

[16] La somme de 2 390\$ représente le montant payé au sous-traitant qui avait débuté les travaux de forage avant l'arrêt du chantier et celle de 1 200\$ représente les frais de « restockage » exigés par le fournisseur des appareils de géothermie lorsqu'ils lui ont été retournés.

[17] Concernant le montant de 319\$, le représentant de la défenderesse affirme qu'il représente le prix de matériaux qui sont encore en possession de cette dernière parce qu'ils ne pouvaient pas être retournés au fournisseur.

[18] Compte tenu de cette circonstance particulière, le montant de 319\$ fait partie de l'indemnité prévue à l'article 2129 du *Code civil du Québec* mais les matériaux en question devront être remis à la demanderesse.

[19] La défenderesse a aussi droit à une compensation pour les tâches qu'elle a exécutés elle-même incluant une indemnité pour les « frais de gestion et d'administration ».

[20] Concernant la réclamation de 350\$, le représentant de la demanderesse confirme que les préposés de la défenderesse ont effectué le « démantèlement de l'unité existante » et il n'y a aucun motif permettant de conclure que ce montant ne correspondrait pas à la valeur des services rendus lors de ce travail.

[21] Le Tribunal conclut que la défenderesse a aussi droit à la somme de 1 000\$ qu'elle réclame à titre d'indemnité pour les « frais de gestion et d'administration ».

[22] En effet, le montant réclamé à ce titre est raisonnable compte tenu de l'ampleur des démarches expliquées lors du procès et du fait que cette somme représentante moins de 3% du prix forfaitaire convenu.

[23] Au procès, la défenderesse plaide qu'elle a aussi droit à une indemnité de 997,20\$ pour compenser la commission payée à son vendeur mais il n'y a pas de preuve de ce paiement.

---

<sup>4</sup> Ces factures font partie de la pièce D-1.

[24] De plus, en raison de la résiliation du contrat, il est raisonnable de conclure que le vendeur a l'obligation de rembourser la commission à son employeur.

[25] Compte tenu de ces seuls éléments de preuve, le Tribunal fixe le montant de l'indemnité selon l'article 2129 du *Code civil du Québec* à 5 259\$ plus les taxes, soit 787,54\$, le tout formant la somme totale de 6 046,54\$<sup>5</sup>.

[26] La défenderesse sera donc condamnée à rembourser à la demanderesse le solde de l'avance reçue, soit 3 420,63<sup>6</sup> et elle devra aussi lui remettre les matériaux pour lesquels elle a réclamé 319\$.

[27] Il n'y aura cependant pas de condamnation aux frais compte tenu que le montant du remboursement est similaire à celui offert par la défenderesse avant l'introduction de la demande en justice.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 3 420,63\$ avec intérêts au taux légal de 5% l'an plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 18 juin 2012<sup>7</sup>;

**DÉCLARE** que la demanderesse peut prendre possession des biens suivants à la place d'affaire de la défenderesse :

« *THERMOLEC (ÉLÉMENT) : serpentín rapidel standard* »

« *WOLSELEY (VOLET) : volet ressort 8" 24V* »

**AUTORISE** la défenderesse à vendre ou jeter ces biens si la demanderesse n'en a pas encore repris possession le 1<sup>er</sup> juillet 2015 ;

**LE TOUT**, sans frais.

---

**FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.**

Date d'audience : 18 mars 2015

<sup>5</sup> 2 390\$ + 1 200\$ + 319\$ + 350\$ + 1 000\$ = 5 259\$ + 787,54\$ (taxes) = 6 046,54\$.

<sup>6</sup> 9 467,17\$ - 6 046,54\$ = 3 420,63\$.

<sup>7</sup> Date de la lettre de mise en demeure, pièce D-9.