COUR SUPÉRIEURE

2026 QCCS 2748 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

Nº : 705-17-012275-259

DATE : 23 JUILLET 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

LAJOIE CONSTRUCTION INC.
Demanderesse
c.
LAVOTEX INC.
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande en homologation d'une transaction sous les articles 527 et 528 du *Code de procédure civile*[1] (la « **Demande** »), présentée par la demanderesse, Lajoie Construction inc., recherchant l'homologation d'une entente qui serait intervenue entre les parties.

[2] La défenderesse, Lavotex, allègue qu'il n'y a jamais eu de transaction car la demanderesse aurait ajouté unilatéralement aux termes de l'entente, en demandant qu'une quittance, qu'elle juge trop large, soit signée entre les parties.

---

[1] R.L.R.Q., c C-25.01 (« **C.p.c.** »).

2026 QCCS 2748 (CanLII)

[3] La demanderesse œuvre dans le domaine de la construction et la rénovation de maisons et de commerces et la défenderesse opère un commerce offrant des services de blanchissage et de nettoyage à sec.

[4] La défenderesse a retenu les services de la demanderesse afin que cette dernière réalise des travaux d'agrandissement de son commerce, situé au 190, rue St-Jacques, à St-Michel des-Saints[2], pour un prix convenu de 101 384,95 $[3].

[5] Le 2 août 2024, la demanderesse a transmis à la défenderesse une facture d'un montant de 41 384,96 $, représentant approximativement 40% du prix des travaux[4]. La défenderesse n'a toutefois payé qu'une portion de cette facture, laissant un solde de 37 625,28 $ en souffrance, prétendant que le solde n'était alors pas encore exigible et qu'il serait payé uniquement à la fin des travaux.

[6] En raison du non-paiement du solde, la demanderesse a publié un avis d'inscription d'une hypothèque légale de la construction sur l'Immeuble[5] qui fut suivi d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour obtenir la vente sous contrôle de justice de l'Immeuble[6].

[7] Au début juillet 2025, la défenderesse a transmis à la demanderesse un rapport d'inspection des travaux soulevant plusieurs problématiques et déficiences avec les travaux[7], incitant les parties à entamer des discussions de règlement à l'amiable du dossier.

[8] Le 7 juillet 2025, M. Benjamin Cardinal, représentant de la défenderesse, a transmis, par messages texte, une offre de règlement au représentant de la demanderesse, M. Stéphane Lajoie.

[9] Le 15 août 2025, la demanderesse, par l'entremise de ses avocats, a accepté l'offre de règlement par le biais d'un courriel[8] indiquant notamment ce qui suit :

> *Notre cliente nous a transmis le rapport d'inspection d'Habit Consult daté du 7 juin 2025, ainsi que les échanges entre vous et M. Stéphane Lajoie du 7 juillet 2025, dont copie est jointe. Dans ces échanges, vous, au nom de Lavotex, proposez une offre de règlement que nous résumons comme suit : Lavotex propose de résilier le contrat et d'accorder à notre cliente une quittance totale et finale de tout recours lié aux travaux effectués par notre cliente et ses sous-traitants à l'immeuble situé au 190, rue St-Jacques, St-Michel-des-Saints (Québec) J0K 3B0. En contrepartie, notre cliente renonce à réclamer à Lavotex le solde impayé de la facture no 657*

---

2 (l'« **Immeuble** »).
3 Pièce P-3.
4 Pièce P-4 : Facture No 657.
5 Pièce P-5.
6 Pièce P-6.
7 Pièce P-7.
8 Pièce P-9.

2026 QCCS 2748 (CanLII)

> *du 2 août 2024, soit 37 625,28 $, et s'engage à publier ou inscrire la mainlevée, à ses frais, de l'avis d'inscription de l'hypothèque légale publiée sur l'immeuble le 8 novembre 2024, ainsi que du préavis d'exercice publié le 28 janvier 2025.*
>
> *Sans admission, mais dans le but de régler le dossier à l'amiable et de mettre fin à toute possibilité de réclamation en lien avec les travaux, notre cliente accepte votre offre.*
>
> *Vous trouverez ci-joint un projet de transaction et quittance précisant les modalités de l'entente. Nous vous invitons à le signer et à nous le retourner. Nous ferons de même avec notre cliente et vous transmettrons le document signé rapidement.* [Le Tribunal souligne]

[10] Le projet de transaction et quittance joint au courriel[9], pour sa part, prévoit notamment les articles suivants :

> *2. Les parties conviennent de résilier le Contrat sans pénalité, et la Demanderesse confirme qu'elle ne demandera plus l'exécution de travaux de quelque nature que ce soit à la Défenderesse.*
>
> *3. La Défenderesse s'engage à inscrire ou publier, à ses frais, la mainlevée de l'avis d'inscription de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice publiés sur l'Immeuble le 8 novembre 2024 et le 28 janvier 2025, dans les 30 jours de la signature de la présente Transaction et quittance.*
>
> *4. En considération de ce qui précède, les Parties se donnent quittance mutuelle, finale et totale de toute réclamation de quelque nature que ce soit, découlant directement ou indirectement de tous les travaux réalisés par la Demanderesse ou ses sous-traitants au 190 rue St-Jacques, St-Michel-des-Saints (Québec) J0K 3B0, ainsi qu'aux faits mentionnés dans le Rapport et les échanges entre les Parties.* [Le Tribunal souligne]

[11] La demanderesse allègue que son acceptation a eu pour effet de lier les parties sous la forme d'une transaction au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec*[10] et demande maintenant au tribunal d'homologuer cette transaction.

[12] La défenderesse répond que le courriel de l'avocate de la demanderesse ne doit pas être qualifié d'acceptation, mais plutôt de contre-offre[11]. Elle soutient que cette réponse aurait modifié l'offre initiale en y ajoutant une quittance totale et finale[12]. Elle a ainsi répondu au courriel des avocats de la demanderesse par une contre-offre prévoyant une quittance totale et finale à la condition que la demanderesse verse une somme

---

9 Pièce P-10.
10 R.L.R.Q., c CCQ-1991. (« **C.c.Q.** »).
11 Article 1393, al. 2 C.c.Q.
12 Opposition à la Demande, par. 16.

additionnelle de 65 000 $ pour compenser les travaux correctifs du Rapport d'inspection[13].

[13] Le Tribunal doit donc déterminer si l'acceptation par courriel de la demanderesse a eu pour effet de sceller une transaction entre les parties au sens de l'article 2631 C.c.Q. Pour les raisons qui suivent, le Tribunal va accueillir la Demande.

2026 QCCS 2748 (CanLII)

ANALYSE

1. PRINCIPES JURIDIQUES

[14] L'offre qui contient tous les éléments essentiels d'un contrat et qui indique la volonté du proposant d'être lié en cas d'acceptation, lie les parties dès que l'auteur reçoit l'acceptation[14]. Par conséquent, une fois l'offre acceptée, l'offrant est lié et ne peut changer d'avis ou refuser de contracter[15]. Pour lier les parties, cette acceptation doit être donnée à temps et correspondre aux éléments essentiels de l'offre[16]. À défaut de satisfaire ces conditions, il n'y a pas de rencontre des volontés.

[15] Suivant l'article 2631 C.c.Q., trois conditions doivent être satisfaites:

I. Il doit exister une situation litigieuse entre les parties;

II. Les parties doivent renoncer aux recours juridictionnels; et,

III. Les parties doivent faire des concessions ou des réserves réciproques[17].

[16] Comme l'exprime l'auteur Lachance, « la transaction requiert donc une volonté commune des parties de mettre fin au litige qui les oppose. Cette volonté doit donc être immuable ; si l'une des parties se réserve le droit de contester éventuellement la réclamation réglée, ce ne peut être une transaction ».[18] Les quittances réciproques, dans le cadre d'une transaction, traduisent la renonciation des parties à tout recours judiciaire lié au litige. Elles illustrent leur volonté que l'entente produise l'autorité de la chose jugée[19]

---

13 Pièce D-2.

14 Articles 1387 et 1388 C.c.Q.

15 Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2018, par. 330 à 332, EYB2018THM101 (La référence); Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7e éd., par P.G. JOBIN et Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 174 à 182, EYB2013OBL38 (La référence).

16 Articles 1392, al.1 et 1393, al.1 C.c.Q.; Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2018, par. 344.

17 *A.B.* c. *Miller*, 2025 QCCA 850, par. 21; *2968-7654 Québec inc.* c. *3089-8001 Québec inc.*, 2022 QCCA 91, par. 102; *Corporation Appartements 1700 Dr. Penfield* c. *Ville de Montreal*, 2025 QCCA 1508, par. 12; *Groupe Drumco Construction inc.* c. *7321228 Canada inc.*, 2017 QCCA 145, par. 32.

18 Martine LACHANCE, *Le contrat de transaction*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, 3e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2018, par. 15, en ligne : https://app.caij.qc.ca.

19 Article 2633, al.1 C.c.Q.

et permettent à la transaction de mettre définitivement fin au différend. Elles constituent un élément essentiel de la transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q.[20]. Bien que l'intention de renonciation puisse être implicite et ne doit pas nécessairement être formellement exprimée, il demeure qu'elle doit être manifeste et sans équivoque[21].

[17] Au stade de l'homologation, le Tribunal n'a pas à interpréter la portée des concessions ou des quittances consenties dans le cadre de la transaction[22]. Son rôle se limite à vérifier si les conditions essentielles à la formation d'une transaction sont réunies au regard des faits de l'espèce. Il ne peut se prononcer sur l'opportunité ou le fond de l'acte[23]. La procédure en homologation ne confère donc pas un droit de regard au tribunal sur le bien-fondé de l'entente ou son interprétation. La transaction a déjà, entre les parties, l'autorité de la chose jugée[24]. Il s'agit plutôt de l'homologuer pour la rendre susceptible d'exécution forcée[25].

[18] Ainsi, dans la mesure où la preuve démontre ici l'existence d'une transaction conforme à l'ordre public et qui satisfait aux conditions essentielles[26], le Tribunal doit accueillir la demande et homologuer la transaction[27].

2. DISCUSSION

[19] La défenderesse soutient que son offre initiale ne comportait aucune quittance et qu'une quittance totale et finale n'a jamais été discutée entre les parties[28]. Selon elle, le courriel transmis par les avocats de la demanderesse[29] constitue donc une contre-offre plutôt qu'une acceptation. Or, la quittance étant l'un des éléments essentiels d'une transaction, l'absence d'un tel élément ferait échec au recours de la demanderesse. De plus, la réponse au courriel des avocats de la demanderesse contenant une contre-offre de la défenderesse[30] démontrerait que la question de la quittance constituerait un élément à négocier et non encore accepté[31].

---

20 *Desrosiers* c. *Capparelli*, 2025 QCCS 2876, par. 60 à 62 et 68; *9386-2621 Québec inc.* c. *9019-6270 Québec inc.*, 2023 QCCS 1830, par. 39.

21 *9015-7959 Québec inc.* c. *Blais*, 2011 QCCS 1793, par. 50; Martine LACHANCE, *Le contrat de transaction*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, 3e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2018, par. 30, en ligne : https://app.caij.qc.ca.

22 *Fradet* c. *Syndicat des copropriétaires 67-69 Berlioz*, 2021 QCCS 3279, par. 28 à 43.

23 Article 528, al.2 C.p.c.

24 Article 2633, al.1 C.c.Q.

25 Article 2633, al. 2 C.c.Q.

26 De l'article 2631 C.c.Q.

27 Martine LACHANCE, *Le contrat de transaction*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, 3e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2018, par. 61 et 65, en ligne : https://app.caij.qc.ca. *Klub Athletik 40 inc.* c. *Duquette Construction (1994) ltée*, 2021 QCCA 209, par. 4; *Sacchetti* c. *Nuccio*, 2021 QCCA 1230, par. 56, 57 et 69; *Fortin* c. Harvey, 2025 QCCS 1742, par. 9 à 18.

28 Opposition à la demande en homologation d'une transaction, par. 14.

29 Pièce P-9.

30 Pièce D-2.

31 Plan d'argumentation de la défenderesse, page 7.

2026 QCCS 2748 (CanLII)

2026 QCCS 2748 (CanLII)

[20] Ici, ni le respect de l'ordre public, ni l'existence d'un litige, ni la présence de concessions réciproques ne soulèvent de difficulté. Les parties conviennent que les concessions suivantes étaient contenues dans l'offre : (i) la résiliation du contrat de travaux de construction; (ii) L'abandon des travaux de construction; (iii) une renonciation à exiger la réparation des problèmes et déficiences; (iv) une renonciation à réclamer le solde du coût des travaux; et (v) la mainlevée et la radiation de l'hypothèque légale de la construction.

[21] La seule question qui subsiste consiste à établir si la défenderesse a, dans son offre initiale, manifesté une volonté de donner quittance mutuelle totale et finale et renoncer à l'exercice de tout recours judiciaire en lien avec le litige. Ainsi, soit que la défenderesse avait effectivement inclus une quittance dans son offre initiale et cherche désormais à s'en soustraire, soit que son offre ne pouvait, dès l'origine, être qualifiée d'offre de transaction. Or, de l'avis du Tribunal, la preuve démontre que la défenderesse avait la volonté d'accorder une quittance complète et totale tel qu'en atteste son offre présentée par messagerie texte[32] dont on peut lire les échanges suivants :

> ***7 juillet***
>
> ***Demanderesse****: « Fait ta proposition par écrit merci »* [sic]
>
> ***Défenderesse*** *: « J'oublie le rapport d'inspection, je m'arrange avec, on ferme le compte comme il est, on termine le contrat et l'hypothèque radié »* [sic]
>
> ***Demanderesse*** *: « Que veut tu dire par on terminé le contrat? »* [sic]
>
> ***Défenderesse*** *: « Désolée, qu'on est plus relié par l'entente initiale. Les travaux restant à effectuer ne sont plus à effectuer. Y compris les corrections des défauts »* [sic]
>
> ***Demanderesse*** *: « Laisse moi le temps de réfléchir »* [sic]
>
> ***Défenderesse*** *: « Pas de problème »*
>
> ***15 juillet***
>
> ***Défenderesse*** *: « Et puis? »*
>
> ***Demanderesse*** *: « Mon dossier est en changement d'avocat j'attend qu'il soit transféré je veux voir mes options »* [sic]
>
> ***Défenderesse*** *: « D'accord, as tu un délais à me donner »* [sic]
>
> ***16 juillet***

[32] Pièce P-8.

2026 QCCS 2748 (CanLII)

> ***Défenderesse*** *: « Ça me prend une date de réponse. Ça fait assez longtemps que ça dure. Vous voulez pas venir corriger les défauts de votre construction, donc c'est ma dernière offre à l'amiable et elle a une expiration. Prochaine étape, je fais faire l'étude géotechnique, je fais évaluer et je réclame tout ce qui en sort et qui est recommandé en plus des autres choses et frais.* [sic] *»*
>
> ***Demanderesse*** *: « Bonjour Benjamin, je comprends ton impatience, nous aussi on souhaite trouver une solution pour régler le tout à l'amiable. J'ai téléphoné à ma nouvelle avocate (Me Camille desroches de Préville-Ratelle Avocats inc.) aujourd'hui pour tenter de faire accélérer les choses. Elle m'a dit qu'elle vient tout juste de recevoir le dossier de mon ancien avocat et qu'il manque des documents, donc elle ne peut pas tout de suite prendre position et nous conseiller sur la réponse à donner à ton offre. Son bureau sera fermé la semaine prochaine, vu les vacances, donc elle me dit qu'elle pourrait nous revenir à la mi-août. Est-ce que tu peux attendre jusque là svp? Je pense que ce serait à l'avantage de tous, car on a vraiment concentré nos énergies pour trouver une solution à l'amiable. Merci pour ta compréhension, »* [sic]
>
> ***Défenderesse*** *: « Ok mi-août »*
>
> ***Demanderesse*** *: « Merci »*
>
> ***5 août***
>
> ***Défenderesse*** *: « 15 août, ensuite tout les frais que je débourse seront ajoutés à mon offre si vous voulez un règlement à l'amiable. Sinon le tout sera réglé en cours »* [sic]
>
> ***15 août***
>
> ***Demanderesse*** *: « Tu ira jeter un œil a tes couriel » [sic]*

[22] Selon la défenderesse, elle aurait prétendument seulement offert de renoncer à exiger la complétion et la réparation des travaux, et ce, en échange de l'abandon par la demanderesse du solde du coût des travaux et de procéder à la mainlevée et radiation de l'hypothèque légale de la construction publiée.

[23] Retenir cette interprétation reviendrait à conclure que la défenderesse a renoncé uniquement aux recours visant l'exécution en nature de ses droits, tout en se réservant la possibilité de réclamer ultérieurement l'exécution par équivalent sous forme de dommages-intérêts. Or, les échanges de textos, pièce P-8, démontrent plutôt que ce n'est pas le cas.

[24] En effet, lorsque la défenderesse écrit : « j'oublie le rapport d'inspection » et précise que, dans l'éventualité où son offre ne serait pas acceptée dans le délai imparti « [p]rochaine étape, je fais l'étude géotechnique, je fais évaluer et je réclame tout ce qui en sort et qui est recommandé en plus des autres choses et frais », elle indique nécessairement que l'exercice d'un recours en dommages-intérêts sera envisagé

uniquement si son offre est refusée par la demanderesse. Il s'en dégage manifestement qu'en cas d'acceptation de l'offre, la défenderesse renonce à entreprendre un tel recours judiciaire contre la demanderesse[33].

[25] Le 5 août, la défenderesse confirme cette conclusion lorsque, en attente de la réponse de la demanderesse à son « offre à l'amiable », elle ajoute (comme ultimatum) devoir recevoir cette réponse au plus tard le « 15 août[34], ensuite, tous les frais que je débourse seront ajoutés à mon offre si vous voulez un règlement à l'amiable. Sinon, le tout sera réglé en cours [sic][35] ». Or, le 15 août, la demanderesse a accepté l'offre de la défenderesse.

[26] Le Tribunal ne retient pas l'argument de la défenderesse selon lequel sa contre-offre[36] démontrerait que la quittance demeurait à négocier[37]. Cette contre-offre démontre uniquement qu'à compter de ce moment, la défenderesse était maintenant disposée à consentir une quittance en contrepartie du versement d'une somme additionnelle de 65 000 $. Elle ne permet toutefois aucunement de conclure qu'il s'agissait de son intention au moment où elle a formulé son offre initiale[38].

CONCLUSION

[27] La preuve[39] révèle que les parties sont parvenues à une entente complète et définitive[40] comprenant une quittance mutuelle, complète et finale. Cette entente réunit tous les éléments essentiels d'une transaction[41]. Le Tribunal conclut donc qu'une transaction est valablement intervenue entre les parties.

[28] En conséquence, le Tribunal va homologuer la transaction conformément au projet de transaction et quittance, pièce P-10, et lui donner force exécutoire, et ce, avec frais en faveur de la demanderesse.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **ACCEUILLE** la Demande introductive d'instance en homologation d'une transaction;

---

33 Voir *a contrario* l'affaire *Icanda Corporation et EMD Construction inc.*, 2017 QCCS 1256, par. 31, 32, 37 à 39, 44, 45 et 47. Confirmée par 2019 QCCA 642, par. 9. Contrairement aussi aux conclusions de l'affaire *9386-2621 Québec inc.* c. *9019-6270 Québec inc.*, 2023 QCCS 1830 (CanLII), par. 39 et 49 à 52.

34 Le soulignement de la date est conforme à l'original.

35 Le Tribunal souligne.

36 Pièce D-2.

37 Plan d'argumentation de la défenderesse, pages 7 et 11.

38 Pièce P-8.

39 Pièce P-8; *2968-7654 Québec inc.* c. *3089-8001 Québec inc.*, 2022 QCCA 91, par. 102 : « La question de savoir s'il y a transaction ou non est une question de fait ».

40 *Rechapage SP (1989) Ltée* c. *Boucher*, 2004 CanLII 11648 (QC CS), par. 11.

41 Article 2631 C.c.Q.

2026 QCCS 2748 (CanLII)

[30] **HOMOLOGUE** la transaction et quittance intervenue entre les parties et ce conformément au projet de transaction et quittance, pièce P-10, et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

[31] **LE TOUT** avec frais de justice en faveur de la demanderesse.

_____
MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

Me Camille Desroches
PRÉVILLE-RATELLE AVOCATS INC.
Avocate de la demanderesse

Me Rita Menneh
MENNEH LÉGAL S.A.
Avocate de la défenderesse

Date d'audience : 23 avril 2026

2026 QCCS 2748 (CanLII)