

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-029390-194
505-22-030301-214

DATE : 7 février 2025

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

505-22-029390-194

DOMINIC GAGNON,
Demandeur

c.
PAVAGE DE LA VALLÉE DES FORTS INC.,
Défenderesse
Demanderesse en garantie

et
ATH DESIGN UNIQUE INC.,
Mise-en-cause
Défenderesse en garantie

=====

505-22-030301-214

PAVAGE DE LA VALLÉE DES FORTS INC.,
Demanderesse

c.
ATH DESIGN UNIQUE INC.,
Défenderesse
Demanderesse en garantie

et

DOMINIC GAGNON,

Défendeur

Défendeur en garantie

et

CHARRON BOISSÉ LÉVESQUE, HUISSIERS DE JUSTICE,

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE CHAMBLY,**

Mis-en-cause

JUGEMENT RECTIFIÉ ^A

Chronologie générale pré-recours et contexte

[1] Monsieur Dominic Gagnon (« Gagnon¹ ») a été policier pendant 32 ans et est retraité. Il est propriétaire de l'immeuble situé au 280 rue Toulouse à Longueuil (« Immeuble ») acquis en 2011 par héritage d'un ami, selon son interrogatoire préalable et le registre foncier.

[2] En 2016, un incendie détruit la bâtisse située sur cet Immeuble.

[3] Il souhaite y reconstruire un immeuble de 16 logements. Il retient les services d'un architecte, Jacques-Antoine St-Jean (« St-Jean »), lequel lui recommande ATH Design Unique Inc. ("ATH") pour agir comme entrepreneur général. Le représentant de ATH est Monsieur Takek Hassoune (« Hassoune » ou « Tarek »).

[4] En conséquence, le 23 avril 2018, un contrat à forfait intervient entre Gagnon et ATH pour un ouvrage donc la construction doit commencer le 24 avril 2018 et être achevé substantiellement le 30 novembre 2018, pour un montant de 2 436 166,26 \$².

[5] Ce n'est que le 25 mars 2019, sur recommandation et avec l'approbation de Gagnon, qu'ATH signe un contrat (« Contrat P-5 ») avec Pavage de la Vallée des Forts inc., (« PVF ») pour des travaux d'aménagement extérieur³ pour un montant de

¹ L'utilisation du nom de famille ou du prénom dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et non à faire preuve de familiarité ou de discourtoisie à l'égard des personnes concernées.

² Pièce DG-3.

³ Pièce P-5.

73 905,96 \$ (66 280,00 \$ plus taxes). Yann Boily (« Boily ») est propriétaire de l'entreprise PVF et Sébastien Lupien (« Lupien ») est estimateur de projets.

[6] Le versement dépôt de 25% prévu au contrat est reçu par PVF le ou vers le 20 mai 2019. Le lendemain, le 21 mai 2019, Lupien se présente pour commencer les travaux. Le chantier est encombré de débris de construction de toutes sorte, de briques, de palettes et la présence de briqueteurs rend impossible le début des travaux d'aménagement. Hassoune lui demande de nettoyer le chantier. Ils conviennent, par texto, d'un tarif pour ce faire⁴. Ces travaux donnent lieu à un premier « extra » facturé⁵.

[7] Le chantier accuse d'importants retards : d'autres corps de métier sont présents tout l'été et occupent le terrain avec leurs nacelles, échafaudages, matériaux et autres. PVF est convoqué par ATH pour commencer ses travaux que le 9 septembre 2019.

[8] À son arrivée, Ghislain Sauvé⁶ (« Sauvé »), excavateur sous-traitant pour PVF, constate que le chantier est encore encombré de débris. Il suggère à Hassoune d'engager un manoeuvre pour faire le ménage, ce serait plus économique que s'il le fait lui-même. Hassoune lui répond qu'il n'a pas le temps et demande à Sauvé de faire le nécessaire en l'assurant qu'il serait payé pour ce travail. Ces travaux donnent lieu à un 2^e « extra » facturé⁷.

[9] Les travaux commencent le 9 septembre 2019. Autour du 25 septembre 2019, une préoccupation particulière surgit au sujet de l'entrée : le plan montre 3 marches pour atteindre le pallier alors que dans les faits, il en faut cinq. De plus, Hassoune n'aime pas que les colonnes soient apparentes de chaque côté. Il est proposé d'ajouter des murets pour les boîtes à fleurs. C'est alors Julien Baker (« Baker »)⁸, sous-traitant de PVF pour le pavé-uni, qui communique avec PVF pour confirmer la modification qui nécessite une quantité supplémentaire de pave-uni, faire les murets en hauteur et excaver. Le lendemain, il a la confirmation qu'il peut aller de l'avant. Ces travaux donnent lieu au 3^e « extra » convenu par écrit⁹ et facturé¹⁰.

[10] Le 1^{er} octobre 2019, avant que les travaux prévus au Contrat P-5 ne soient complétés, Gagnon s'adresse directement à PVF, par lettre, pour l'aviser que ATH a l'intention de résilier le contrat d'aménagement en raison de « *multiple pratiques*

^A Jugement rectifié : l'expression "demande reconventionnelle" a été remplacée par "demande en garantie" à la page. 33 dans le titre de la section et au paragraphe 207.

⁴ Pièce P-19.

⁵ Pièce P-9.

⁶ de Les Entreprises Ghislain Sauvé inc.

⁷ Pièce P-11.

⁸ de JB Paysagement inc.

⁹ Pièce P-7.

¹⁰ Pièce P-10.

frauduleuses » (sic), pour l'informer de son appui à la décision de ATH en raison de « *votre extrême malhonnêteté* » et pour lui interdire formellement l'accès au chantier, avec effet immédiat¹¹.

[11] Le même jour, ATH transmet à PVF, par courriel¹², « *l'avis de mise en demeure par mon client M. Dominic Gagnon* » l'avisant qu'il est mis fin au contrat avec effet immédiat.

[12] PVF transmet alors une facture pour les travaux exécutés jusqu'au moment de la résiliation¹³ de même que trois factures pour des « extras »¹⁴.

[13] Le 15 octobre 2019, PVF publie un avis d'hypothèque légale de la construction sur l'immeuble pour un solde dû de 48 312,32 \$¹⁵.

[14] Le lendemain, Gagnon envoie une mise en demeure à ATH la tenant responsable des retards dans l'exécution du contrat de PVF et dommages découlant de « *la surfacturation frauduleuse et abusive* » de PVF¹⁶.

[15] Le même jour, ATH met à son tour PVF en demeure de lui payer les 56 467,45\$ réclamés par Gagnon, dans une lettre¹⁷ dont la facture ressemble en tous points à celle de Gagnon à ATH et qui y réfère spécifiquement.

[16] Le 5 décembre 2019, PVF signifie à Gagnon un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice¹⁸.

Dossier 505-22-029390-194

¹¹ Pièce DG-13, p. 3 : Lettre datée du 1^{er} octobre 2019 adressée à PVF ayant pour objet « *Accès au chantier et facturations frauduleuses* » et qui contient le passage suivant : « *Donc, à partir de maintenant l'accès au chantier du 280 Toulouse Longueuil vous est strictement interdit de quelque façon que ce soit. Si nous constatons avec l'aide de nos caméras de surveillance que vous et vos employés avez accédé au chantier, j'entreprendrai des poursuites criminelles sans aucun avis. De plus je vous interdît de communiquer avec moi directement ou indirectement de quelque façon que ce soit.* » (sic)

¹² DG-13, p. 1 et 2.; une lettre avec en-tête de ATH a aussi été produite sous P-8 et PG-5 contenant un texte identique au courriel.

¹³ Pièce P-12.

¹⁴ Pièces P-9, P-10 et P-11.

¹⁵ Pièce P-15.

¹⁶ Pièce DG-16, pages 1 et 2: Gagnon réclame 56 476,45 \$.

¹⁷ Pièce DG-16, page 3; le Tribunal a la conviction que cette mise en demeure a également été rédigée et préparée par Gagnon.

¹⁸ Pièce P-16.

[17] En conséquence, le 19 décembre 2019, Gagnon signifie à PVF une demande introductive d'instance en radiation d'une hypothèque légale et en dommages au montant de 72 467,45 \$ pour des frais de retard découlant des travaux d'excavation et de terrassement exécutés par PVF sur son Immeuble. ATH y apparaît comme mise-en-cause

[18] Le 10 février 2021, PVF fait signifier à ATH un acte d'intervention forcée en garantie.

Dossier 505-22-030301-214

[19] En avril 2021, PVF exerce son recours hypothécaire résultant de l'avis d'hypothèque légale et du préavis d'exercice d'un recours hypothécaire sur l'Immeuble et poursuit ATH pour 49 655,56 \$ en paiement des sommes dues suite aux travaux exécutés sur l'Immeuble.

[20] En juillet 2021, ATH fait signifier à Gagnon un acte d'intervention en garantie.

* * *

[21] Le 9 juin 2021, les parties demandent et obtiennent que ces deux dossiers soient joints.

[22] Au matin de la troisième et dernière journée d'instruction, les avocats annoncent au Tribunal que Gagnon se désiste en totalité de son recours dans le dossier 505-22-029390-194 relatif à la demande de radiation d'hypothèque et dommages, le tout sans frais.

[23] Le Tribunal prend donc acte de ce désistement dans les conclusions du présent jugement. La demande en garantie de PVF contre ATH est sans objet.

[24] Toutefois, le Tribunal ne fera pas l'exercice de départager dans la preuve présentée ce qui concerne l'un ou l'autre de ces dossiers. La preuve sera considérée dans son ensemble bien que certains éléments aient perdu de leur pertinence en raison de ce désistement.

QUESTIONS EN LITIGE :

1. L'hypothèque publiée par PVF est-elle valide?
2. Quelle est la valeur de la créance due à PV et par qui est-elle due?

3. La demande en garantie de ATH contre Gagnon est-elle fondée? Le cas échéant pour quel montant?

ANALYSE ET DÉCISION

[25] La preuve prépondérante, autant documentaire que testimoniale, confirme que le contrat de construction entre ATH et PVF en est un à forfait dont la validité n'est pas remise en question en l'instance et qui donne lieu à une hypothèque légale de la construction.

1. L'hypothèque publiée par PVF est-elle valide?

[26] Le régime applicable à l'hypothèque légale de la construction permet aux personnes qui participent à la construction d'un immeuble de le grever d'une hypothèque légale afin de protéger leur créance.

[27] Ainsi se lisent les dispositions du Code civil à ce sujet :

« **2726.** L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

2727. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

2728. L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat. »

[28] Les travaux visés par l'hypothèque légale de PVF sont des travaux de terrassement et d'aménagement paysager visant notamment l'aménagement des balcons des unités d'habitation des demi-sous-sols (excavation, murets et plancher), de

la rampe d'accès (incluant muret côté droit et « short cut »), du stationnement rues Périgny et Toulouse ainsi que l'aménagement de l'entrée principale (allée piétonnière, marches)

[29] Cette description sommaire montre que ces travaux s'inscrivent dans la construction de la nouvelle bâtisse puisqu'ils sont prévus au plan préparé par l'architecte¹⁹.

[30] De plus, par leur nature et leur importance, ils donnent lieu à une plus-value au sens de 2726 C.c.Q.

[31] La notion de travaux est interprétée largement par la jurisprudence. Ainsi, par exemple, des travaux d'excavation apportent une plus-value à l'Immeuble²⁰. Il en est de même pour des travaux de nivellement et de compaction du sol puisque ces travaux sont une des phases essentielles de la construction, de l'aveu même de Gagnon lorsqu'il témoigne au sujet des marches de l'entrée principale de l'Immeuble qui sont essentielles aux 16 familles qui habitent déjà l'Immeuble.

[32] La preuve soumise permet au Tribunal de conclure à l'application de la présomption simple que les travaux exécutés et les matériaux fournis ont donné une plus-value à l'immeuble²¹.

[33] Les personnes qui travaillent à la construction ou à la rénovation d'un immeuble et qui ne contractent pas directement avec le propriétaire doivent le dénoncer par écrit au propriétaire pour que l'hypothèque légale puisse prendre naissance²².

[34] En l'espèce, PVF signifie à Gagnon une dénonciation par courriel que Gagnon, également par courriel, confirme avoir reçue le 10 mai 2019. Elle est également transmise par poste recommandée le 13 mai 2019²³.

[35] L'avis d'hypothèque légale doit être inscrit dans les 30 jours de la fin des travaux. En l'espèce, l'avis d'hypothèque légale de PVF est inscrit le 15 octobre 2019 et signifié à Gagnon le 21 octobre 2019²⁴.

[36] Au moment de la publication de cet avis, les travaux sur l'Immeuble ne sont pas terminés, même si plusieurs, sinon toutes les unités, sont déjà habitées.

¹⁹ *Construction Raoul Pelletier (1997) Inc. c. Développement Domaine Écho (Lac Beauport) Inc.*, 2018 QCCS 588, par. 16.

²⁰ *Construction Paval Inc. c. Camille Dionne Inc.*, 1996 CanLII 5768 (QC CA) ; *9058-6546 Québec Inc. c. 2954-5597 Québec Inc.*, 2002 CanLII 172 (QC CQ).

²¹ *Partitions GF Systèmes intérieurs Inc. c. Design & construction Giffels Québec Inc.*, 2012 QCCA 1713.

²² *Coffrages isolants des Cantons de l'Est Inc. c. Construction Excavation J.B.* 2023 QCCQ 8550, par.14.

²³ Pièce P-17 en liasse

²⁴ Pièce P-15

[37] Les travaux doivent être considérés terminés lorsque tout ce qui apparaît aux plans et devis est exécuté intégralement²⁵. Même si l'architecte du projet a émis un certificat de fin des travaux attestant la fin de ceux-ci le 20 août 2019²⁶, les travaux n'étaient pas finis au moins au moment de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale.

[38] En effet, à cette date, il reste à tout le moins les travaux non faits par PVF à compléter. Ils le seront par la suite par un tiers (Monsieur Poli) à la fin de l'année 2019 et au printemps 2020, Monsieur Gagnon ayant témoigné à l'effet que les travaux se sont terminés avec la pose du gazon en juin 2020.

[39] Quant au préavis d'exercice, il est signifié à Gagnon le 5 décembre 2019 et publié le 9 décembre 2019²⁷

[40] Tant l'avis d'hypothèque du 15 octobre 2019 que le préavis d'exercice du 9 décembre suivant sont inscrits dans les délais prévus par l'article 2727 C.c.Q. L'hypothèque est valide.

2. Quelle est la valeur de la créance due à PV et par qui est-elle due?

[41] Dans le cadre d'un contrat d'entreprise comme en l'espèce, l'article 2125 C.c.Q. prévoit que le client peut résilier le contrat en tout temps et sans motif.

[42] En pareil cas toutefois, l'indemnisation alors payable par ce client est la valeur des travaux réalisés avant la résiliation du contrat²⁸.

[43] C'est donc l'entrepreneur qui doit prouver les travaux réalisés avant la résiliation et leur valeur.

[44] Les parties ne s'entendent pas sur l'état précis des travaux au moment où le contrat est résilié ni sur leur valeur.

[45] L'exercice d'évaluation de la valeur des travaux est d'autant plus difficile et périlleux que les travaux apparaissant au contrat sont sommairement décrits et n'ont pas été exécutés au complet.

²⁵ 9321292 *Canada Inc. (Développement Sérénité) c. 9313-2876 Québec Inc. (QT Design & construction)*, 2018 QCCS 3863, par. 81; *Poirier c. Champsblaus Construction Inc.*, 2024 QCCQ 961, par. 20.

²⁶ Pièce P-4 du dossier 505-22-029390-194.

²⁷ Pièce P-16.

²⁸ Article 2129 C.c.Q.

[46] De plus, la preuve révèle des différences entre ce qui était prévu au contrat et ce qui a été facturé d'une part, ainsi que des différences entre ce qui a été facturé et ce qui a été effectivement réalisé d'autre part.

[47] Le Tribunal, faut-il le rappeler, doit déterminer à ce stade-ci la valeur de la créance de PVF et non pas la plus-value apportée à l'immeuble²⁹. La valeur de la créance est le montant en capital plus les intérêts³⁰ dus à PVF alors que la garantie que procure l'hypothèque se limite à la plus-value conférée à l'immeuble laquelle pourrait être inférieure à la créance.

[48] Quelle est donc la valeur des travaux exécutés ? Voyons ce qui a été mis en preuve. Le Tribunal en profitera pour disposer des objections formulées lors de l'instruction et qui ont été prises sous réserve.

2.1 Le document et le témoignage de Monsieur Jacques-Antoine St-Jean, architecte

[49] Gagnon fait entendre comme témoin Monsieur Jacques-Antoine St-Jean, l'architecte du projet. Il est annoncé à la demande d'inscription pour instruction et jugement comme témoin expert³¹. Cependant PVF annonce qu'elle conteste sa qualité d'expert au motif que l'estimation de la valeur des travaux ne relève pas de son champ de compétence. Elle formule une objection en ce sens à l'audience que le Tribunal prend sous réserve.

[50] Le Tribunal maintient l'objection.

[51] Monsieur St-Jean a été reconnu expert en architecture. Un architecte peut « *préparer, modifier, signer et sceller un plan, un devis, un cahier de charges, un certificat de fin des travaux un rapport d'expertise ou un rapport de surveillance relatifs à la construction, à l'agrandissement ou à la modification d'un bâtiment* » et en « *surveiller les*

²⁹ Lors des plaidoiries, l'avocat de Gagnon a soumis au Tribunal un tableau comportant des « *éléments de créance pouvant donner lieu à une plus-value* »; il faudrait plutôt parler de valeur de la créance.

³⁰ Art. 2667 C.c.Q.; *Knot c. Pasquin, St-Jean et Associés Inc.*, 2020 QCCA 612, par. 25; *Société de cogénération de St-Félicien, société en commandite c. Industries Falmech Inc.*, 2005 QCCA 441, par. 77; *Carreaux Fleuris Inc. c. Développements Salette Inc.*, 1998 CanLII 13235 (QC CA). Voir également *9256-3634 Québec Inc. c. Constructions François Bélanger Inc.*, 2018 QCCA 717, par. 8

³¹ Le Tribunal ne trouve ni l'avis de communication de 239 C.p.c., ni la déclaration relative à la mission de l'expert pourtant requise en vertu de 235 C.p.c., ni son cv et note d'honoraires requis par l'article 14 R.C.Q.

travaux notamment aux fins de produire une attestation de conformité exigée en vertu d'une loi »³².

[52] Toutefois, la preuve ne révèle pas ses qualifications en matière d'estimation des travaux exécutés, même si lui-même dit en avoir déjà fait, selon ses dires, « assez souvent ».

[53] Même si, dans le meilleur des scénarios, le Tribunal l'avait déclaré expert en évaluation des travaux exécutés, son « rapport »³³ est un courriel transmis à Gagnon, qui tient sur une seule page. Son contenu est particulièrement laconique, indiquant que « *notre estimation des travaux ne dépasse pas 9 500,00 \$* » et confirmant « *que ces travaux n'apportent pas de plus-value* ».

[54] Le Tribunal a tout de même entendu Monsieur St-Jean.

[55] Son témoignage est loin de convaincre du sérieux de son évaluation des travaux. Non seulement aucune indication n'est donnée quant à la façon dont il arrive à une valeur de 9 500,00 \$, mais mise à part l'excavation des terrasses, il ne peut se souvenir si la membrane géotextile a été installée, si la pierre 0-3/4 a été installée et compactée, ni si de la terre avait été livrée.

[56] Son témoignage est truffé de imprécisions qui mettent à mal sa crédibilité: il ne peut se souvenir d'avoir référé PVF à Gagnon, de la valeur du contrat accordé à PVF, par qui les photos annexées à son courriel ont été prises, l'étendue des retards sur le chantier, ni si le nivellement avait été fait.

[57] Lorsque invité à commenter certaines photos, il confond l'arrière et l'avant du bâtiment. Quand lui sont montrés les bacs à fleurs de l'entrée principale³⁴, il affirme que ce ne sont pas des bacs mais qu'il s'agit plutôt d'une extension de l'entrée.

[58] Son affirmation de l'inexistence d'une plus-value est invraisemblable et surtout incompatible avec son autre affirmation à l'effet que l'entrée principale a été complétée par PVF.

[59] Pour Monsieur St-Jean, le 9 500,00 \$ est le montant qui a été payé à date pour les travaux de PVF, ce qui est erroné.

[60] Par ailleurs, il ne connaît pas E. Poli, l'entreprise qui a complété les travaux d'aménagement paysager. Pourtant, Monsieur Poli a témoigné à l'effet qu'il avait été

³² *Loi sur les architectes*, c. A-21, Art. 15 et 16.

³³ Pièce P-8 du dossier 505-22-029390-194.

³⁴ Pièce P-23, photo 5.

demandé par l'architecte St-Jean, qu'il avait déjà soumissionné au tout début du projet mais qu'il n'avait pas été retenu et que c'est l'architecte St-Jean qui le rappelle plusieurs mois plus tard pour continuer et compléter les travaux de PVF.

[61] Ensuite, il affirme: « *Je ne m'occupais pas de PVF. J'évalue les travaux sur le site et non les travaux d'un sous-traitant ou d'un autre, c'est pas ma job.* » et « *je n'ai pas à évaluer les travaux, c'est le bâtiment que je gère.* »

[62] Enfin, devant l'apparente contradiction entre son certificat de fin des travaux³⁵, daté du mois août 2019 attestant de la fin des travaux en aout, et son courriel d'octobre suivant³⁶ qui dit que les travaux ne sont pas terminés, il finira par dire au Tribunal que le certificat ne concerne que le bâtiment et pas le terrassement.

[63] Ni le « rapport », ni le témoignage de Monsieur St-Jean ne présentent la force probante nécessaire permettant au Tribunal d'en tenir compte aux fins de déterminer la nature et la valeur des travaux effectués.

2.2 Le document et le témoignage de Monsieur Ermenindo Poli

[64] Les parties ont informé le Tribunal qu'il y a eu communication d'un rapport d'expert³⁷ de Monsieur Ermenindo Poli constitué d'une liste de travaux à faire et de prix. Il a été convenu que Monsieur Poli n'agissait pas comme témoin expert et que le document ne constituait pas un rapport d'expert.

[65] Monsieur Poli a témoigné comme témoin de fait, sur l'état des lieux, les travaux déjà effectués au moment de son arrivée et ceux qu'il a effectués. Son interrogatoire principal a fait l'objet d'une douzaine d'objections en raison des questions hautement suggestives posées pendant ces 40 minutes. Évidemment, la crédibilité du témoin s'en trouve entachée.

2.3 Le document intitulé Estimation de Entreprise PRAS

[66] Au matin du premier jour de l'instruction, le Tribunal a demandé si toutes les pièces peuvent être produites de consentement de part et d'autre, malgré les déclarations sous serment en réponse aux mises en demeure de l'article 264 C.p.c.

³⁵ Pièce P-4 du dossier 505-22-029390-194.

³⁶ Pièce P-8 du dossier 505-22-029390-194.

³⁷ Pièce DG-17

[67] Toutes les pièces sont produites de consentement sauf la pièce DG-19. L'avocat de PVF informe le Tribunal que l'avocat de ATH l'a informé la semaine dernière qu'il entend faire témoigner Monsieur Gilles St-Yves, d'Entreprise PRAS et auteur de la pièce DG-19.

[68] Il s'y objecte pour deux motifs : d'abord, parce que les règles relatives à la communication d'un rapport d'expert n'ont pas été respectées et ensuite, parce qu'il y a eu admission de la créance dans la demande d'inscription pour instruction et jugement.

[69] Sur le premier motif, l'avocat de ATH fait valoir que le témoignage de Monsieur St-Yves vise à établir l'état des lieux lorsque le contrat de PVF a été résilié. Il ne témoignera que 15 minutes. Il ajoute que puisqu'il est évaluateur, il peut informer le Tribunal de la valeur des travaux.

[70] Le Tribunal a maintenu l'objection lors du témoignage de Monsieur St-Yves. Il reprend ici ce qu'il a dit à ce sujet en précisant sa pensée.

[71] Les règles du Code de procédure civile qui encadrent l'expertise ont leur raison d'être : la proportionnalité et la prévisibilité pour les autres parties et pour le Tribunal : un témoignage d'expert contient des opinions, des hypothèses. Cela est fort différent d'un témoignage de faits. La préparation à l'encontre d'une expertise est plus élaborée, plus complexe et peut même commander une contre-expertise.

[72] Or, en l'espèce, rien de ce qui est nécessaire en pareil cas n'a été fait : pas convenue dans le protocole comme le prescrit l'article 158 (2) C.p.c., pas de communication conforme à l'article 239 C.p.c. pour annoncer l'intention de l'utiliser à l'instruction. Cette communication préalable est une condition de recevabilité tel que le prévoit l'article 293 dans le titre du C.p.c. relatif à l'instruction et la preuve présentée à l'enquête.

[73] La communication ordinaire de cette estimation n'est pas accompagnée de la déclaration relative à la mission de l'expert de l'article 235 C.p.c., ni du curriculum vitae et des honoraires de l'expert tel que prévu au *Règlement de la Cour du Québec*³⁸.

[74] Enfin, la demande d'inscription pour instruction et jugement ne fait ni état de cette expertise, ni de la présence comme témoin de celui qui en est l'auteur lors de l'instruction.

[75] On ne parle donc pas, comme le soumet l'avocat de Gagnon, d'une simple « erreur procédurale ».

³⁸ chapitre C-25.01, r. 9, art. 14.

[76] Quant aux faits contenus au document de Monsieur St-Yves, comme il est présent pour témoigner comme témoin ordinaire, ce document ne saurait être utilisé pour remplacer son témoignage.

[77] Sur le second motif d'objection de l'avocat de PVF à l'effet qu'il y a eu admission de la créance dans la demande d'inscription, le Tribunal ne peut y souscrire.

[78] La partie qui reconnaît l'origine ou l'intégrité d'un document ne reconnaît pas automatiquement que les montants qui y apparaissent sont dus. Ainsi lorsque l'avocat de PVF plaide l'aveu de la créance par l'admission des pièces P-7 et P-10³⁹ notamment, il fait erreur. ATH ne fait que reconnaître que ces documents sont des « vrais » documents, que ce sont effectivement les montants demandés par PVF mais elle n'admet pas pour autant les devoir. Si tel devait être le cas, il n'y aurait pas lieu de tenir l'instruction de ce dossier.

2.4 Le Rapport d'expertise de SEPA Service d'évaluation

[79] L'avocat de PVF fait témoigner Monsieur Serge Gagnon (« L'Expert »)⁴⁰ de SEPA Service d'évaluation qui a fait un rapport⁴¹ suite à une visite des lieux effectuée le 15 mars 2022. Son curriculum vitae a également été produit.

[80] Un débat préliminaire s'engage : l'avocat de Gagnon ne remet pas en question sa qualité d'expert mais veut vérifier ses qualifications, il veut savoir « il est expert en quoi ».

[81] Après que l'Expert eut décliné sa formation académique, son expérience en paysagement et en évaluation d'aménagements, ainsi que son expérience devant les tribunaux, l'avocat de Gagnon lui pose quelques questions.

[82] Il informe le Tribunal qu'il est « prêt à reconnaître la qualité d'expert ». Le Tribunal aussi.

[83] Cet intermède aurait très bien pu faire l'objet de discussions préalables entre avocats, de demandes et d'échange d'informations ou de précisions, en amont, notamment à l'occasion de la demande d'inscription pour instruction et jugement.

[84] Cette demande contient des cases à cocher sur la qualification de l'expert qui, dans le présent cas, ont été laissées en blanc tant en ce qui concerne l'admission de la

³⁹ Contrat « extra » pour les bacs à fleurs et marches supplémentaires et facture au montant de 7 335,41\$.

⁴⁰ Désigné ainsi pour éviter toute confusion avec le demandeur dont le patronyme est le même.

⁴¹ Pièce P-28

qualification que l'espace destiné aux motifs de contestation de celle-ci. C'est le sens à donner à « *sur demande* » quant à l'obligation pour l'expert d'informer les parties de ses compétences de l'article 235 al. 2 C.p.c.

[85] L'Expert visite les lieux 2 ans et demi plus tard, lorsque l'ensemble des travaux d'aménagement sont complétés. Il est accompagné de Monsieur Yann Boily de PVF qui lui indique les travaux d'aménagement paysager qui avaient été exécutés lorsque PVF a quitté le chantier. Outre les indications de Monsieur Boily, il a aussi consulté des photos

[86] Il procède à l'évaluation de ce qui a été fait en 2019 sans tenir compte des corrections aux ouvrages faites par la suite.

[87] Il constate des différences entre ce qui apparaît à la facture et ce qui a effectivement été réalisé, notamment quant à la superficie des terrasses.

[88] En cours de témoignage, l'Expert dépose un document de correction des pages 5 et 7 quant à certaines mesures et valeurs calculées en conséquence⁴².

[89] En contre-interrogatoire, il se fait demander quelles seraient les valeurs s'il considérerait plutôt les prix unitaires du Contrat P-5.

[90] Après une suspension d'une quinzaine de minutes, l'Expert produit un document⁴³ dans lequel il recalcule la valeur des travaux réalisés basée sur les prix unitaires du Contrat P-5. Il complète son témoignage en disant toutefois que ces prix unitaires ont été extrapolés par lui puisque le contrat ne les indique pas à proprement parler.

[91] Il ajoute un bémol en ce que lorsqu'une partie seulement des travaux est réalisée, le prix unitaire doit être évalué à la hausse puisque par exemple, pour le déplacement de la machinerie, le prix est le même peu importe la surface. Le prix de revient au pied carré est donc plus élevé pour l'exécution d'une petite surface. Il estime qu'une variation de 10% à 20% dans ce dossier pourrait être justifiée.

[92] Le travail effectué par l'Expert, tant dans la préparation de son rapport que dans les explications fournies à l'audience, est sérieux et crédible, malgré les contraintes inhérentes à une évaluation préparée plus de deux ans après les faits.

[93] Cependant, les calculs effectués par l'Expert participent mais ne suffisent pas à eux seuls⁴⁴ pour établir la valeur des travaux effectués par PVF. Le Tribunal fera état

⁴² Pièce P-28.1

⁴³ Pièce P-28.2

⁴⁴ *Ouachir c. Boutet*, 2017 QCCS 1712, par. 142.

de ces valeurs sous chacun des items du Contrat P-5 pour l'aider à arbitrer une valeur dans une prochaine section.

2.5 Le Contrat P-5 et les factures de PVF

[94] Les pièces maitresses sont le Contrat P-5 pour établir ce qui devait être fait et les quatre factures P-9 à P-12 pour établir ce qui a été fait. En effet, l'existence et la valeur de la créance s'établit normalement à partir des factures⁴⁵.

[95] Certains totaux de superficie apparaissant au Contrat P-5 ne coïncident pas avec les mesures ayant servi à les établir. Ainsi, à titre d'exemple, à l'item 307, on trouve une superficie de 55 pieds carrés pour une surface mesurant 7' X 11'. Autre exemple, à l'item 202, on trouve une superficie totale de 177 pieds carrés pour une surface mesurant 30 pieds par 3 pieds et une autre mesurant 6 pieds par 10 pieds.

[96] Quant à l'exécution de ce contrat, la preuve révèle que PVF fait elle-même affaires avec des sous-traitants notamment pour l'excavation (Sauvé) ainsi que pour le pavé uni et les marches (Baker).

[97] Le Tribunal comprend par ailleurs la difficulté pour PVF d'évaluer ses travaux alors que Gagnon lui interdit l'accès au chantier sous peine de sanction criminelle⁴⁶.

2.6 Le calcul de la valeur de la créance

[98] Un dépôt initial de 18 476,49 \$, représentant 25% de la valeur totale du contrat, est payé au début du contrat, que PVF encaisse le 20 mai 2019⁴⁷.

[99] La détermination de la valeur de la créance due à PVF dépasse le simple calcul mathématique⁴⁸. PVF propose des constats et des valeurs, Gagnon propose des constats et des valeurs un peu différents et ATH propose en plaidoirie approche fondée sur une règle de trois à partir notamment de la valeur des travaux subséquents effectués par E. Poli.

[100] Il ne faut pas s'étonner que les montants estimés aient varié à compter de la résiliation du Contrat P-5, et même pendant l'audience, alors que Monsieur Serge Gagnon propose une évaluation dans son rapport, basée essentiellement sur son

⁴⁵ *Construction Cogerec Itée c. Paquette*, 2009 QCCS 5449, para 331.

⁴⁶ Voir note de bas de page 11, *supra*.

⁴⁷ Pièce P-6.

⁴⁸ *Ouachir c. Boutet*, 2017 QCCS 1712, par.143.

expérience et le marché pour ensuite soumettre une évaluation basée sur les prix unitaires au Contrat P-5, tels extrapolés par lui.

[101] L'évaluation que le Tribunal fait des travaux tient compte de la preuve décrite ci-dessus. Elle sera nécessairement imparfaite parce que la preuve ne permet pas une plus grande précision.

[102] De l'avis du Tribunal, la preuve la plus représentative de la valeur des travaux par rapport au Contrat P-5 consiste à comparer les travaux prévus avec ceux qui ont été faits et la valeur que chacun y accorde. Aussi, dans un premier temps, item par item, textuellement, dans l'ordre et tel qu'ils apparaissent au contrat, le Tribunal évaluera chacun en fonction de ce que la preuve révèle. Suivront l'examen des trois factures « extras ».

[103] Dans un deuxième temps, le Tribunal déterminera si on doit déduire de la valeur des travaux un montant pour l'exécution non conforme au contrat et au plan.

Le Contrat P-5 et la facture P-12 :

307	DEMI-SOUS SOL : Pavé-Uni (3 Planchers de demi-sous-sols (6' X 10' Béton Richer T-100 50 mm ou équivalent) (180 pi.) + (1 Plancher1 de demi-sous-sols (7' X 11' Béton Richer T-100 50 mm ou équivalent) (55 pi.2)	4 300,00 \$
-----	---	-------------

[104] Cet item 307 est totalement absent de la facture P-12, ce qui apparaît plutôt incongru puisque toutes les parties conviennent et les photos⁴⁹ montrent que les terrasses ont été excavées, la toile géotextile installée, la pierre 0-3/4 posée et compactée. Il ne restait que les planchers à installer.

[105] Toutefois, en examinant de plus près les autres items de la facture P-12, le Tribunal remarque que l'item 107, qui correspond à « *excavation 16" rue Toulouse* », soit un stationnement, a été facturé pour une somme 2 815,00 \$ alors qu'aucun travail d'excavation pour ce stationnement n'a été fait. Il s'agit sans doute d'une erreur.

[106] Le Tribunal considère donc que c'est plutôt pour l'item 307 que PVF a facturé la somme de 2 815,00 \$.

⁴⁹ P-22, photos 6-8-9-22 et P-23 photo 1 et 2 ; P-8 du dossier 505-22-029390-194, 3^e et 4^e photos.

[107] Quant à l'Expert, il identifie quatre terrasses où il y a eu excavation, installation d'une membrane et de pierre concassée en vue de l'installation de muret et de pavé.

[108] Il identifie ainsi les superficies :

1. 350 cm X 215 cm (11,48 pieds X 7,05 pieds)
2. 290 cm X 215 cm (9,51 pieds X 7,05 pieds)
3. 400 cm X 290 cm (13,12 pieds X 9,51 pieds)
4. 425 cm X 310 cm (13,95 pieds X 10,17 pieds)

[109] Ces superficies totalisent 415 pieds carrés. Il applique ensuite le prix unitaire au contrat P-5 qu'il a extrapolé à 6,90 \$/pied carré pour un total de 2 863,50 \$.

[110] Quant à Gagnon, il ne s'est pas positionné sur la valeur à accorder à cet item précis.

[111] Le Tribunal retient donc que la valeur des travaux effectués pour l'item 307 est de 2 863,50 \$.

506	TERRE DE FINITION ET TOURBE 100% Kentucky (6135 pi.2+500 pi.2 (servitude cote cloture) = 6635 pi.2)	9 900,00 \$
------------	--	-------------

[112] Selon PVF, le « rough » de tout le terrain avait été fait. La terre de finition a été livrée et étendue sur une petite portion. Elle facture 5 940,00 \$ pour cet item.

[113] Le témoignage de Sauvé va dans le même sens et précise que le 9 septembre 2019, il a étendu de la terre de finition à l'avant de l'immeuble dans une zone qu'il encercle au plan comme correspondant au segment qui relie les rues des rues Toulouse et Périgny qu'on ne peut appeler « coin » puisqu'il y a un angle. Il ajoute que l'arrière de l'immeuble a été nivelé mais la terre de finition (« top soil ») n'a pas été étendue.

[114] Quant à l'Expert, il estime que la surface de pelouse est de 6 814 p.c. (633 m²). Le travail de terrassement incluant la pose de gazon pour cette superficie est de 1,50 \$/p.c. (16\$ m²) et se détaille comme suit :

- a) Nivellement : 25% (4\$/m² ou 0,38\$/p.c.),
- b) Fourniture+mise en place de la terre de surface : 35% (5,60\$/m² ou 0,53\$/p.c.),
- c) Fourniture et mise en place de gazon : 40% (6,40\$/m² ou 0,60\$/p.c.)

[115] Il estime que cet item, calculé selon le prix unitaire du Contrat P-5, qu'il extrapole à 1,49\$/p.c., appliqué à 60% (pour a) et b) seulement car la tourbe n'est pas posée) vaut 6 091,72 \$.

[116] Quant à Gagnon, il fait valoir que ce n'est pas de la terre qui a été livrée mais plutôt de la glaise⁵⁰ et qu'elle est inutilisable. Ghislain Sauvé explique au Tribunal qu'on ne doit pas tenter de l'étendre lorsqu'elle est mouillée; on doit attendre qu'elle sèche parce que si on la manipule lorsqu'elle est mouillée, elle se compacte et donne cet effet de glaise.

[117] Malgré ce qui précède, Gagnon estime que cet item vaut la moitié du prix convenu au contrat, soit 4 950,00 \$.

[118] Il est prouvé que le nivellement a été fait sur la totalité de la superficie et donc sa valeur est établie comme suit : $633 \text{ m}^2 \times 4\$/\text{m}^2 = 2 532,00 \text{ \$}$

[119] Quant à la fourniture et mise en place de la terre de surface, elle ne l'a été, selon Ghislain Sauvé, que sur la portion avant de l'Immeuble. À partir des mesures linéaires qui apparaissent au plan⁵¹, le Tribunal estime qu'une superficie d'environ 843,5 p.c., soit 78,37 m² a été recouverte de terre de surface. En multipliant par la valeur b) de 5,60\$/m², on obtient = 438,87 \$.

[120] Pour le reste de la superficie, la terre a été fournie mais n'a pas été mise en place. L'expert indique que la valeur unitaire de 5,60\$/m² doit alors être réduite de 1,60\$/m². On obtient donc $554,63 \text{ m}^2 \times 4\$/\text{m}^2 = 2 218,52 \text{ \$}$.

[121] Les travaux prévus à l'item 506 qui ont été exécutés valent 5 189,39 \$

202	RAMPE D'HANDICAPÉ 30 pi.l. X 3 pi. de largeur) : Devanture des 2 portes dalle coulées de béton armé 6' X 10' = (177 pi2. De béton armé) BÉTON ARMÉ : Deux 'Short Cut' pour la rampe D'handicapé, un vers le cabanon et l'autre vers le stationnement. (21pi.2)	3 380,00 \$
------------	--	-------------

⁵⁰ Pièce D-2, photo 12 et 13; Pièce ETH-1.

⁵¹ Pièce D-1, page 2.

[122] Selon PVF, la devanture des portes a été excavée, la membrane géotextile posée, la pierre 0-3/4 posée et compactée⁵². Elle a facturé 1 035,00 \$.

[123] Quant à l'Expert, il estime que l'emplacement devant les portes et l'emplacement de la rampe ont été excavés, membrane et pierre installées⁵³. Un de ces deux emplacements mesure 340 cm X 200 cm (11,15 pieds X 6,56 pieds) et l'autre mesure 200 cm X 350 cm (6,56 pieds X 11,48 pieds). Ghislain Sauvé témoigne qu'une partie de la fondation de la rampe avait été faite.

[124] Le total de ces deux emplacements représente 148 pieds carrés qu'il évalue à 1 021,20 \$.

[125] Quant à Gagnon, il affirme que PVF a mis « 5-6 blocs ». Il fait valoir que Monsieur Poli a passé une semaine pour la construction de la rampe d'accès et c'est pourquoi il évalue qu'une somme de 845,00 \$ est suffisante pour cet item.

[126] Le Tribunal retient une valeur de 1 021,20 \$ pour cet item.

100	STATIONNEMENT RUE PÉRIGNY ET TOULOUSE : Asphalte EB10-S.2" compacté et nivelé (4850 pi.2) + entre de la rue Toulouse (408 pi.2) = TOTA L :5258 pi.2 STATIONNEMENT RUE PÉRIGNY ET TOULOUSE : Excavation 4" avec recyclage et mise en place de pierre 0-3/4 compactée (4850 pi.2)	13 000,00 \$
-----	--	--------------

[127] Aucun travail, aucune somme facturée pour cet item.

107	+ Excavation 16" avec recyclage et mise en place de pierre 0-3/4 compactée de la rue Toulouse incluant la compaction avec mise en place d'un géotextile (408pi.2)	10 000,00 \$
-----	--	--------------

[128] Il s'agit de l'excavation pour d'autres cases de stationnement. Toutes les parties reconnaissent qu'aucun travail n'a été fait.

⁵² P-23 photo 1 et 3 et P-8 de DG 3^e photo.

⁵³ Pièce P-28, photos 13 et 19.

[129] Toutefois, la facture montre une somme de 2 815,00 \$ pour cet item dont le Tribunal a déjà traité *supra*.

304	ENTRÉE PRINCIPALE RUE TOULOUSE : MURET : Bolduc Bloc Mesa gris fumé (84pi.2) PLATE FORME : Béton Richer T100 lisse 50mm couleur noir (48 pi.2) ALLÉE PIÉTONNIERE : Béton Richer T100 lisse 50mm couleur noir (24 pi. 2)	7 500,00 \$
-----	---	-------------

[130] Toutes les parties reconnaissent que cet item a été complètement exécuté et que le montant de 7 500,00 \$ facturé est dû. L'Expert évalue cet item à 7 570,00 \$.

[131] Le Tribunal retient la valeur prévue au contrat à forfait, soit 7 500 \$.

[132] Là où les parties ne s'entendent pas, c'est relativement au 3^e « extra » relatif aux bacs à fleurs et marches supplémentaires dont le Tribunal traitera plus loin.

310	MURET : Côté droit de la rampe d'handicapé MURET EN DALLE DE BÉTON (Bolduc Bloc Mesa gris fumé (10' long X 4' haut)	1 400,00 \$
-----	--	-------------

[133] PVF a facturé une somme de 855,60 \$. Sauvé explique avoir fait une partie de la fondation et avoir placé les premières pierres sur le bord de la fondation de l'Immeuble. Gagnon reconnaît que des pierres ont été posées et est d'accord avec le montant facturé pour cet item.

	STATIONNEMENT RUE PÉRIGNY : Bordure asphalte 4"largeur X 6" hauteur (235 pi.l.)	1 100,00 \$
--	---	-------------

[134] Cet item n'a pas été exécuté.

	MURET POUR TALUS : GROS BLOC de carrière (gris bleu) pour 4 demi-sous-sols X 11 cotés	13 500,00 \$
--	---	--------------

[135] PVF a facturé 15 911,28 \$ pour cet item.

[136] L'expert calcule la valeur des murets à partir de la superficie de ceux de deux terrasses (ce qu'il désigne comme étant les muret 1 et 3) et du muret attenant à la fondation à la porte de la rampe d'accès, le muret 2⁵⁴, ce qui totalise 268 pieds carrés. Basée sur le prix unitaire du Contrat P-5, la valeur de ces murets est de 16 152,36 \$.

[137] Quant à Gagnon, il reproche à PVF de n'avoir complété les murets que de deux terrasses sur quatre, que le coin d'une des terrasses empiétait le stationnement et qu'il a fallu retravailler la terrasse située près des cabanons. Le Tribunal traitera de ces aspects dans la prochaine section. Il reconnaît une valeur de travaux de la moitié du prix prévu au contrat, soit 6 750,00 \$.

[138] La valeur maximale que PVF pourrait réclamer pour cet item est 13 000,00 \$.

	BORNE ELECTRIQUE EN BÉTON ARMÉ : 2 bases pour petite bornes électrique (inclus)	0 \$
	PAS JAPONNAIS (Fourni par client) : Installation des pas Japonais autour du cabanon	200,00 \$

[139] Ces deux items n'ont pas été exécutés.

[140] Enfin, sur la facture P-12, deux items sont facturés mais n'apparaissent pas spécifiquement au Contrat P-5:

	3 voyages de pierres	1 500,00 \$
--	----------------------	-------------

[141] Comme ces pierres sont utilisées pour compléter l'aménagement, Gagnon est d'accord avec ce montant.

	Matériaux sur le terrain	3 717,58 \$
--	--------------------------	-------------

⁵⁴ Pièce P-28, photo 12.

--	--	--

[142] Ces frais étaient conditionnels au retour de ces matériaux à son fournisseur⁵⁵ et à la note de crédit qui sera accordée en conséquence.

[143] Le fournisseur est venu chercher les matériaux inutilisés et il a émis une note de crédit qui comportait des frais de retour de 493,47 \$ plus taxes⁵⁶. Ce montant ne fait pas partie de la créance garantie par hypothèque et doit être supporté par ATH.

[144] De plus, le fournisseur confirme par courriel⁵⁷ qu'une palette de dalles n'a pu être ramassée en raison d'un chariot élévateur qui lui bloquait l'entrée au chantier. Ce matériau est resté sur le chantier et PVF a été facturé d'un montant de 674,82 \$ plus taxes. Ce montant fait partie de la créance garantie par l'hypothèque légale et doit être supporté par ATH.

Le 3^e « extra » : boîtes à fleurs et marches supplémentaires

[145] Baker est un sous-traitant de PVF. Il a témoigné que Hassoune n'aimait pas l'apparence des colonnes et il lui a été suggéré de placer des bacs à fleurs de chaque côté du pallier. Comme cette modification occasionne des coûts supplémentaires, Baker devait valider avec PVF si cet « extra » était autorisé.

[146] Cet extra a été autorisé et a fait l'objet d'une entente écrite, signée par Gagnon, ATH et PVF⁵⁸. L'entente prévoit « 48 pi² pour muret pour ralongement et bacs à fleur et extra 2 marche supplémentaire », « 68 pi² de couronnement pour bacs à fleur et marche » (sic) pour un montant de 6 380 \$ (plus taxes = 7 335,40 \$) payable à la fin des travaux.

[147] Appelé à expliquer les circonstances de la signature de cet « extra », Gagnon raconte que Hassoune lui a téléphoné pour lui demander de venir car il avait « *encore du trouble avec Sébastien Lupien* ». Il se rend sur les lieux à 9h00 le lendemain matin. Il rencontre Sébastien Lupien sur le trottoir.

[148] À partir de là, le témoignage de Gagnon s'enlise : il est convaincu qu'il s'agit d'une arnaque. Il dit ne plus trop se rappeler de quoi il s'agissait mais ce serait à propos de faire l'entrée plus grande. « *j'sais même pas ce qu'il dit, faut qu'on fasse plus grand, les colonnes, la marquise. Il dit le passage piétonnier plus large, il faut qu'il fasse toute*

⁵⁵ Ce qui a été fait, Pièce D-3, photo 9.

⁵⁶ Pièce P-13, page 1.

⁵⁷ Pièce P-13, page 2 et Pièce P-22, photo 4.

⁵⁸ Pièce P-7.

plus large et toute plus gros. Il parle de la marquise parle des colonnes de la marquise, que ça fait pas qu'il faut qu'on fasse plus grand. »

[149] Son avocat lui suggère que ce serait pour s'enligner avec les poteaux (colonnes), ce à quoi il répond : *« je cherche pas trop à le savoir parce je le sais que tout ce qu'il dit c'est juste parce qu'y a un extra qui veut rajouter j'en fais pas un cas je sais que c'est ça le but; il est là et il veut me faire signer un extra je sais que tout ce qu'il raconte c'est toute de la b.s. ce qu'il dit c'est des mensonges. »*

[150] Quant aux bacs à fleurs, Gagnon dit qu'ils sont inclus au plan, mais il ne peut se souvenir s'ils sont en train de les faire. Il ajoute : *« Là, je lis, il m'a fait écrire ça, j'étais sur le trottoir, j'ai dit je vais signer, de toute façon, il ne le fera pas ».*

[151] Sur les marches supplémentaires, il dit au Tribunal : *« Il me l'a fait signer, j'ai pas regardé ce qu'il a écrit dessus, je me rappelle avoir vu le prix. Ce qui est écrit je l'ai vu par après (...). J'ai signé parce qu'il m'a demandé de signer. »* Hassoune arrive 30 minutes plus tard et lui dit qu'il n'aurait pas dû signer, que c'est inclus au plan, ce à quoi Gagnon répond : *« Je le sais. Quand même il me ferait signer un extra de 100 000 \$, il ne le fera pas ».*

[152] En interrogatoire préalable, Hassoune affirme que c'est plutôt à la demande de Gagnon que ces travaux ont été faits⁵⁹ et que lorsqu'il est arrivé, Gagnon lui aurait dit : *« Please, Tarek, sign this, I already sign it »*⁶⁰. Il dit que Gagnon l'oblige à signer.

[153] Ce ne sont là que de brefs extraits des témoignages entendus. À l'évidence, le climat n'est pas toujours au beau fixe entre Gagnon et Hassoune, ni entre Gagnon et Lupien pour qui Gagnon a des épithètes que le respect dû au genre humain commande de ne pas reproduire ici.

[154] Il parle beaucoup. Et d'un débit rapide. Il déverse un torrent de faits entremêlés d'impressions et de justifications qui parfois versent dans l'exagération. Ses propos et le ton sont pour le moins méprisants lorsque les choses ne se font pas à sa manière ou lorsqu'il est contrarié. Il suffit de lire la correspondance dont il est l'auteur, produite en l'instance, pour s'en convaincre.

[155] Ceci étant, et au-delà des explications qui ne tiennent pas toujours la route, il n'en demeure pas moins qu'un contrat intervient entre PVF, ATH et Gagnon pour des travaux supplémentaires de bacs à fleurs et de marches. Ce sont des travaux supplémentaires puisque même si des bacs à fleurs sont prévus au plan, ils ne sont pas prévus au Contrat P-5. Il manque également deux marches sur le plan.

⁵⁹ Notes sténographiques, page 64, lignes 13 à 18.

⁶⁰ *Idem*, page 86, lignes 10 à 12.

[156] Ces travaux ont été facturés tel que prévu à la somme de 6 380 \$ plus taxes⁶¹. Cette facture est due par Gagnon et ATH et fait partie de l'hypothèque légale.

Le 1^{er} extra : les débris du 21 mai 2019

[157] Hassoune témoigne que le 21 mai 2019, Lupien demande s'il peut commencer les travaux. Il lui répond que le chantier n'est pas prêt, qu'il y a des débris qui doivent être enlevés pour que les briqueteurs puissent installer leurs échafaudages et commencer la pose de la brique. Ce sont des débris de construction notamment du bois. Il lui demande de tout enlever sauf les palettes et une poutre de construction (LVL). Ces travaux ont été requis par Hassoune.

[158] Lupien lui a texté le prix⁶² et dans son esprit, ce ne sera pas un gros montant car il n'y avait pas tant de débris. Il charge 100\$ la tonne. Hassoune dit avoir accepté le prix mais a exigé un reçu confirmant le tonnage. Cette condition n'est pas écrite. Lupien ne lui a pas procuré ce reçu. Le ménage a été complété le lendemain et les briqueteurs ont pu commencer leur travail. Mais pas PVF.

[159] Il dit toutefois être d'accord pour payer 4 800,00 \$ pour le travail de nettoyage du chantier effectué en mai 2019 qui lui apparaît raisonnable. Il doit faire vite, le chantier accuse des retards.

[160] ATH doit donc assumer cette facture au montant de 4 800,00 \$ plus taxes. Ce montant ne fait pas partie de l'hypothèque légale.

Le 2^e extra : les débris du 9 septembre 2019

[161] À l'arrivée de l'excavateur engagé par PVF, le chantier est encore encombré de débris, tel qu'en témoigne Sauvé.

[162] Un échange de textos avec Lupien montre l'entente de 100 \$/tonne, plus 100 \$ pour la décontamination des matières recyclables plus 50 \$/heure/employé plus la machinerie. Lupien exige aussi le paiement immédiat de la facture du 21 mai, ce qui ne sera pas fait.

[163] Hassoune soutient qu'il n'y a alors pas autant de débris sur le chantier qu'en mai. Il s'attend à une facture moindre que 4 800,00 \$ ou dans le pire des scénarios, du

⁶¹ Pièce P-10.

⁶² Pièce P-19.

même montant. Il ne croit pas que le tonnage facturé soit réel. Mais il ne présente aucune preuve autre que son expérience sur d'autres chantiers pour tenter de renverser cette preuve.

[164] C'est Gagnon qui lui dit de ne pas payer ces factures.

[165] Gagnon fait valoir que cette opération est incluse dans le « Recyclage » au Contrat P-5 à l'item 901 :

901	Inclus : Main d'œuvre, Machinerie, Matériaux, Nivellement, Transport et Recyclage	0 \$
-----	---	------

[166] Le Tribunal ne partage pas cet avis. L'opération de nettoyage du chantier qui est requise et convenue par texto, dépasse largement le simple recyclage prévu contractuellement.

[167] De plus, ATH ayant autorisé, elle doit en assumer les coûts au montant de 10 868,75 \$ plus taxes. Ce montant ne fait pas partie de l'hypothèque légale.

La valeur de la créance doit-elle être réduite en raison de la qualité des travaux ou de l'absence de mise en demeure de les corriger:

[168] La résiliation unilatérale du contrat de PVF par ATH emporte l'obligation de payer à PVF de payer les travaux jusqu'alors accomplis⁶³. Il est reconnu qu'en principe, ATH pourrait déduire de ce montant à payer une dépréciation résultant de la mauvaise qualité des travaux⁶⁴.

[169] Cependant, pour se prévaloir de cette réduction, il faut que PFV ait eu la possibilité de s'amender. À ce sujet, l'auteur Vincent Karim écrit :

« Le client doit toutefois donner à l'entrepreneur la possibilité de faire les réparations de malfaçons ou de corriger les déficiences dans la partie exécutée. Il ne peut ainsi résilier le contrat, empêcher l'entrepreneur de continuer les travaux, notamment de réparer les malfaçons ou de compléter certaines déficiences. En conséquence, il ne peut tenir ce dernier responsable des malfaçons et des déficiences auxquelles il n'a pas eu l'opportunité de remédier. La règle générale qui s'applique en matière contractuelle exigeant du créancier qu'il donne au débiteur la chance d'exécuter son obligation en nature (art. 1595,

⁶³ 2129 C.c.Q.

⁶⁴ *Lasalle c. Bruneau*, 2007 QCCQ 7097, par. 25 ss. Repris dans *Bouchard c. Ébiniste Jean Dufresne inc.*, 2009 QCCQ 7480; *Pizzi c. 9119-6154 Québec Inc.*, 2016 QCCQ 43; *Sauvé (Rolland Sauvé enr.) c. Castonguay*, 2016 QCCQ 1486; *Rénovations Névil Inc. c. Renaud*, 2016 QCCQ 5556;

1602 C.c.Q.), rencontre son application au cas de la résiliation du contrat d'entreprise ou de prestation de services. »⁶⁵
(références omises)

[170] Dans l'affaire *Duval c. 9282-1362 Québec Inc. (Construction Bema)*, la résiliation avait eu lieu sans qu'elle ne soit précédée d'une mise en demeure pour dénoncer les déficiences et exiger des travaux correctifs. Le Tribunal ainsi :

« [84] [...] la demanderesse devait faire précéder sa réclamation pour des malfaçons ou des travaux correctifs d'une mise en demeure afin de permettre à la défenderesse d'exécuter ses obligations et de corriger les malfaçons ou les vices allégués.

[85] Le défaut par la demanderesse de faire parvenir une mise en demeure l'empêche de réclamer ultérieurement les sommes qu'elle a déboursées pour corriger les malfaçons ou compléter les travaux. »⁶⁶

[171] L'obligation qui incombe à PVF en est une de résultat⁶⁷. La résiliation unilatérale et soudaine de son contrat l'empêche de procurer le résultat escompté à ATH. Il n'en demeure pas moins que la portion des travaux exécutés devait être conforme au contrat, au plan d'aménagement et aux changements qui auraient pu avoir été convenus par la suite.

[172] Or, un premier défaut concerne la terrasse adjacente au stationnement dont un coin devait plutôt être un angle afin de ne pas empiéter sur les cases de stationnement. Des travaux subséquents ont été effectués pour rendre cette terrasse conforme au plan.

[173] Un second défaut concerne la grandeur des terrasses. Une correction a été effectuée pour celle qui avançait vers les cabanons.

[174] Dans les deux cas, la résiliation pour le moins intempestive du contrat de PVF n'a pas été précédée d'une mise en demeure de procéder aux correctifs requis. Il n'y a pas de preuve à l'effet que PVF ne voulait pas procéder à ces correctifs.

[175] De toute façon, il ressort de la preuve que Gagnon ne désire plus voir sur le chantier l'un ou l'autre des représentants ou sous-traitants de PVF.

[176] Quant aux superficies des terrasses plus grandes que ce qui était prévu au contrat tel que l'a mesuré par l'expert Gagnon, le plan est muet sur les mesures précises des terrasses.

⁶⁵ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise, Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 4^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2020, p. 795 (par. 2109).

⁶⁶ 2021 QCCQ 8656.

⁶⁷ *Bouillon c. Paysagiste et pelouse Côté Inc.* 2018 QCCQ 11547, par.78

[177] Mais il y a plus.

[178] Le Tribunal retient un passage du témoignage de Dominic Gagnon, en contre-interrogatoire, alors qu'il lui est demandé de commenter certains passages des pages 13 et 16 de la pièce DG-6.

[179] La page 13 s'intitule « *Questions Vallée des Forts* » et contient une liste d'éléments numérotés. L'élément 1 se lit : « *Terrasse plus grande de un pied de chaque côté (donc 240 pi ca de moins de gazon)* ».

[180] La page 16 s'intitule « *à négocier paysagement* » et contient une liste d'éléments numérotés. L'élément 6 se lit : « voir grandeur de la terrasse ---est-ce qu'il l'a mis 1 pied plus grande ».

[181] Son témoignage est à l'effet qu'il a préparé lui-même ces documents destinés à Hassoune. Il ajoute « *C'est pas à négocier, je veux qu'il ajoute ces items au contrat. Je ne sais pas s'il l'a mis au contrat* ». « *Ma grandeur des terrasses, j'aurais aimé ça les avoir plus grandes. Je voulais qu'il rajoute ça dedans* ». (notre soulignement)

[182] Hassoune appelle ces documents « *negociation text* », des instructions de négociation préalables à la conclusion du Contrat P-5, dans lesquelles Gagnon demande que les terrasses soient plus grandes d'un pied de chaque côté.

[183] Voilà qui explique que les terrasses soient plus grandes qu'au plan et concorde avec le témoignage Sauvé, excavateur.

[184] Entre les 9 et 17 septembre 2019, il a passé 8 jours sur le chantier notamment pour creuser les terrasses, installer la toile géotextile et la pierre 0-3/4. Il s'est arrêté le 17 septembre puisque sa soumission comportait une quantité de pieds carrés de grosses pierres de muret qui avait été entièrement utilisée pour les murets de deux terrasses plus grandes que prévu et la descente de la rampe d'accès. Il restait deux autres terrasses à compléter. Il en a parlé à Boily qui devait obtenir l'autorisation de ATH pour des pierres supplémentaires. Cette demande est restée sans suite.

[185] Le Tribunal conclut que la dimension des terrasses est celle que Gagnon, a requise. Toute la quantité de pierres de muret prévue au contrat entre PVF et Sauvé a en conséquence été installée.

Les « frais d'administration »

[186] Dans sa demande introductive d'instance, PVF demande que ATH soit condamnée à payer les montants suivants :

CONDAMNER ATH à payer à PVF **40 976,92 \$** (Contrat P-5), plus les intérêts au taux conventionnel de 18% par année, depuis le 15 octobre 2019 date de publication de l'avis d'hypothèque légale;

CONDAMNER ATH et Gagnon à payer à PVF **7 335,40 \$** (Contrat P-7), plus les intérêts au taux conventionnel de 18% par année, depuis le 15 octobre 2019, date de publication de l'avis d'hypothèque légale

[187] Une fois la preuve close de part et d'autre, pendant son argumentation, l'avocat de PVF annonce qu'il modifie sa demande introductive quant aux taux d'intérêt applicable et aux frais d'administration.

[188] Le Tribunal l'autorise à modifier sa demande et lui permet de déposer une demande modifiée en conséquence dans les jours qui suivent la fin de l'instruction, à laquelle les autres parties pourront répondre par un complément de représentation.

[189] L'acte modifié de PVF et daté du 12 juin 2024 et modifie ainsi ses conclusions :

CONDAMNER ATH à payer à PVF **40 976,92 \$**, plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis le 15 octobre 2019, date de publication de l'avis d'hypothèque légale;

CONDAMNER ATH et Gagnon à payer à PVF **7 335,40 \$**, plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec C.c.Q. depuis le 15 octobre 2019 date de publication de l'avis d'hypothèque légale;

et ajoute les allégations pour justifier les conclusions suivantes :

CONDAMNER ATH à payer à PVF des frais d'administration de 1,5% par mois, soit 18% par année calculés sur la somme de 40 976,92 \$, tel que prévu au Contrat P-5, soit la somme de **34 344,30 \$** et d'y ajouter des intérêts journaliers de 20,19 \$ et ce, à compter du 15 octobre 2019, soit la date de réception de la mise en demeure;

CONDAMNER ATH et Gagnon à payer à PVF des frais d'administration de 1,5% par mois, soit 18% par année, calculés sur la somme de 7 335,40 \$, tel que prévu au contrat P-7, soit la somme de **6 127,37 \$** et

d'y ajouter des intérêts journaliers de 3,61 \$ et ce, à compter du 21 octobre 2019, soit la date de réception de la mise en demeure.

[190] Le Tribunal ne fera pas droit à ces deux dernières conclusions telles que rédigées, pour plusieurs raisons.

[191] Premièrement, les montants de 34 344,30 \$ et de 6 127,37 \$ sont le résultat du calcul pour la période comprise entre le mois d'octobre 2019 et la date de la modification en 12 juin 2024. L'intérêt journalier que le Tribunal accorderait ne pourrait courir qu'à partir du 13 juin 2024. De plus, la date de réception d'une mise en demeure ne constitue pas le point de départ de la computation des intérêts, c'est plutôt à l'expiration du délai accordé dans la mise en demeure (i.e. « la demeure »⁶⁸) que les intérêts commencent à courir.

[192] Deuxièmement, il faut lire ce que le contrat à la source de chacun de ces montants prévoit.

[193] D'abord, pour la somme de **34 344,30 \$** de frais d'administration, la Soumission/Contrat P-5 contient le passage suivant à la troisième et dernière page :

« 2. TERMES ET CONDITIONS

VOIR NOTES

De plus, si nous devons commander des matériaux non standard, un dépôt additionnel de : XXX sera aussi requis et payable par chèque.

- Prix valide 30 jours.
- Frais d'administration de 1.5% par mois (18% par année).

Si les prix du bitume et du carburant changent au moment de l'exécution des travaux, le tarif de l'asphalte sera rajusté (...) »

[194] Ce sont des frais d'administration qui sont prévus au contrat. Pour qu'ils constituent des frais d'administration susceptibles d'être attribués par le Tribunal à ce titre, ils doivent respecter les paramètres de l'article 1617 C.c.Q. :

« 1617. Les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal.

Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier. »

⁶⁸ Article 1617 al. 2 C.c.Q.

[195] Les frais d'administration font justement partie de ces dommages-intérêts additionnels⁶⁹. Le code exige, pour qu'ils soient accordés, une preuve de leur justification, ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

[196] L'auteur Vincent Karim, dans l'édition la plus récente de *Les obligations*⁷⁰, précise :

« **2776.** L'article 1617 al. 3 C.c.Q. contient, en effet, une règle nouvelle qui indique clairement la possibilité pour le créancier de stipuler son droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition toutefois de les justifier. Cette précision met fin à une controverse qui avait cours sous l'ancien régime. Elle

permet de façon explicite au créancier de prévoir au contrat une indemnité supplémentaire, autre que les intérêts, en cas de retard du débiteur dans l'exécution de son obligation pécuniaire.

2777. La formulation de l'article 1617 al. 3 C.c.Q. ne laisse plus de doute quant à la légalité d'une clause prévoyant le droit du créancier à une indemnité additionnelle lorsqu'il s'agit d'une obligation pécuniaire. Les dommages pour lesquels le créancier peut être compensé ne se limitent plus aux simples intérêts, mais s'étendent maintenant, comme nous l'avons mentionné, à d'autres dommages. (...)

2780. Il importe aussi de préciser que n'entrent pas dans cette catégorie les dommages liés au retard du débiteur à effectuer le paiement : le créancier, par le biais de l'article 1617 al. 3 C.c.Q., ne peut pas réclamer une indemnité supplémentaire en raison de ce seul retard. Il doit, pour obtenir cette dernière, faire la preuve d'un préjudice autre que celui qui résulte du défaut de recevoir paiement à la date convenue. » (références omises) (notre soulignement)

[197] La preuve du préjudice requise lorsque le créancier réclame pareille indemnité en raison du retard de son débiteur à effectuer le paiement n'a pas été faite dans le présent dossier, ce qui empêche le Tribunal de pouvoir attribuer pareille indemnité.

[198] S'agit-il d'intérêts conventionnels ? La réponse pour ce contrat est négative. En effet, ce contrat, tel que signé, ne prévoit pas d'intérêts, mais des frais d'administration, ce qui n'est pas la même chose.⁷¹

[199] Depuis la signature du Contrat P-5 en 2019, toutes les parties ont cru que 18% est le taux applicable à toute somme en retard. Cette conviction s'est poursuivie jusqu'à la modification, pendant les plaidoiries, de la demande introductive d'instance de PVF.

⁶⁹ *Radio CKYK Inc. c. Savard et al.*, 2005 CanLII 36790, par. 46 et ss.

⁷⁰ Vincent Karim, *Les obligations – Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.)*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024.

⁷¹ *Radio CKYK inc. c. Savard et al.*, 2005 CanLII 36790, par. 43-44.

[200] Cette modification tardive constitue une volte-face de PVF quant au taux d'intérêts applicable aux montants dus. PVF n'a pas cru pertinent de demander une réouverture d'enquête sur les frais d'administration qui devaient non seulement être allégués, mais leur justification, faut-il le rappeler, devait être prouvée.

[201] À partir de là, Gagnon et ATH sont justifiés de faire valoir que le taux d'intérêt applicable est le taux légal et l'indemnité additionnelle compte tenu des termes mêmes du Contrat P-5 et de la nouvelle lecture qu'en fait PVF.

[202] Quant à la somme de **6 127,37 \$** de frais d'administration, le contrat P-7 prévoit ce qui suit :

« 2. TERMES ET CONDITIONS

- Aucun terme accepté, PAYABLE À LA FIN DES TRAVAUX
- (...)
- Prix valide 30 jours
- Frais d'administration de 1.5% par mois (18% par année) seront chargés sur tous les comptes en souffrance
- Si les prix du bitume et du carburant changent au moment de l'exécution des travaux, le tarif de l'asphalte sera rajusté (...) » (notre soulignement)

[203] Ici, la situation est différente : la référence spécifique aux comptes en souffrance ne peut que signifier que le taux de 18% est l'intérêt conventionnel applicable sur tout montant dû pour l'extra des bacs à fleurs et les marches supplémentaires. Cette formulation explique d'ailleurs que les parties soient convaincues qu'il s'agissait du taux d'intérêt applicable.

[204] Il est signé par Gagnon, ATH et PVF. Ce sont des intérêts conventionnels de 18% l'an.

[205] Cependant, la conclusion telle que modifiée limite le taux applicable pour ce montant au taux légal et à l'indemnité additionnelle. Comme le Tribunal ne peut adjuger *ultra petita*, ce sera le taux légal majoré de l'indemnité additionnelle qui majorera cette réclamation.

[206] Voici donc le sommaire des valeurs établies ci-dessus :

a) La créance garantie par l'hypothèque légale :

Item	Description	Valeur
307	Demi-sous-sol (terrasses)	2 863,50 \$
506	Terre de finition et tourbe	5 189,39 \$
202	Rampe d'accès	1 021,20 \$
304	Entrée principale	7 500,00 \$
310	Muret – rampe d'accès	855,60 \$
	Muret pour Talus	13 500,00 \$
	3 voyages de pierres	1 500,00 \$
	Matériaux restés sur le terrain	674,82 \$
Extra	Boîtes à fleurs et marches*	6 380,00 \$
	Sous-total	39 484,51 \$
	TPS	1 974,23 \$
	TVQ	3 938,58 \$
	Total	43 965,94 \$
	Moins le dépôt initial	(18 476,49 \$)
	TOTAL DE LA CRÉANCE :	25 489,45 \$

*seul élément dû par Gagnon et ATH, alors que les autres ne sont dus que par ATH.

b) Les autres sommes dues par ATH :

Item	Description	Valeur
	Frais de retour des matériaux	493,47 \$
Extra	Nettoyage du chantier du 21 mai 2019	4 800,00 \$
Extra	Nettoyage du chantier 9 septembre 2019	10 686,75 \$
	Sous -total	16 162,22 \$
	TPS	808,11 \$
	TVQ	1 616,18 \$

	TOTAL DÙ PAR ATH	18 582,51 \$
--	-------------------------	---------------------

La demande en garantie de ATH contre Gagnon :

[207] ATH s'est portée demanderesse en **garantie** contre Gagnon afin que ce dernier soit condamné à l'indemniser de toute condamnation pécuniaire prononcée contre elle.

[208] La demande en garantie est accueillie pour la somme de **25 489,45 \$** représentant la valeur de la créance garantie par l'hypothèque légale de la construction de PVF.

[209] ATH invoque que Gagnon avait le contrôle total sur « *la confection, le suivi des travaux et la résiliation du contrat de terrassement et toute modification survenue au contrat* ». Elle ajoute qu'elle n'était « *qu'un simple intermédiaire ou un genre de « boîte postale » entre lui et PVF en regard du contrat de terrassement* ».

[210] Le lien de droit ici est entre PVF et ATH. Les interventions de Gagnon ont été quant au choix de PVF et quant aux négociations relativement au contenu du contrat d'aménagement paysager.

[211] Toutefois, pendant l'exécution des travaux, la preuve ne démontre pas que ce soit Gagnon qui ait surveillé lui-même le chantier de manière assidue et aux lieu et place de ATH. Gagnon n'est pas celui qui a coordonné les différents corps de métier, ni veillé à l'entretien du chantier. C'était le travail d'Hassoune, qui semble ne pas y être tous les jours, ni sur une base régulière.

[212] Aussi, tant les travaux de nettoyage du chantier du 21 mai 2019 que ceux du 9 septembre 2019, le Tribunal retient de la preuve que ces deux épisodes de travaux de nettoyage n'ont été rendus nécessaires qu'en raison de la désorganisation de ATH dans la gestion du chantier. ATH les a requis de PVF et doit les lui payer. Ils ne font pas partie du Contrat P-5. Gagnon n'a ni à les payer, ni à voir son Immeuble grevé d'une hypothèque pour autant⁷².

[213] Ce qui est clair par contre, c'est que Hassoune a été instrumentalisé pour l'étape de la résiliation du contrat de PVF: la lettre de Gagnon directement à PVF parle d'elle-même⁷³. Hassoune n'a été qu'une courroie de transmission sur cet aspect.

⁷² *Équipements d'excavation Quatre-Saisons Inc. c. 6642641 Canada Inc. (Seabrook Construction)*, 2014 QCCS 2454, par. 64.

⁷³ Note de bas de page 11 *supra*.

[214] Gagnon ayant demandé la résiliation sera donc également tenu de payer les dommages découlant directement de cette résiliation, soit les frais de retour des matériaux au montant de **563,37 \$** (493,47 \$ plus les taxes applicables).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[215] **PREND ACTE** du désistement du demandeur Dominic Gagnon dans le dossier 505-22-029390-194, sans frais;

[216] **CONSTATE** que la demande en garantie de Pavage de la Vallée des Forts Inc. contre ATH Design Unique Inc. dans le dossier 505-22-029390-194 est en conséquence sans objet;

[217] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance modifiée le 12 juin 2024 dans le dossier 505-22-030201-214;

[218] **CONSTATE** l'existence de la créance hypothécaire de Pavage de la Vallée des Forts Inc., au montant de **25 489,45 \$** se rattachant à l'avis d'hypothèque légale du domaine de la construction et du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, tous deux publiés contre l'immeuble ci-après décrit par Pavage de la Vallée des Forts Inc. au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, respectivement sous les numéros 24 962 825 et 25 090 016;

[219] **CONDAMNE** ATH Design Unique Inc. à payer à Pavage de la Vallée des Forts Inc. la somme de **18 154,04 \$**, plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, depuis le 19 octobre 2019, date d'expiration du délai accordé par la mise en demeure⁷⁴;

[220] **CONDAMNE** Dominic Gagnon et ATH Design Unique Inc. à payer à la Pavage de la Vallée des Forts Inc. la somme de **7 335,41 \$**, plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, depuis le 19 octobre 2019;

CONSÉQUEMMENT ET ADVENANT LE CAS OÙ LES DÉFENDEURS FONT DÉFAUT DE PAYER LES SOMMES CI-DESSUS À LA DEMANDERESSE, DANS LES SOIXANTE (60) JOURS DU PRÉSENT JUGEMENT :

[221] **ORDONNE** à Dominic Gagnon de même qu'à tout possesseur ou occupant actuel ou futur de délaisser l'immeuble ci-après décrit en faveur Pavage de la Vallée des Forts Inc. et de toute personne désignée pour procéder à la vente sous contrôle de justice de celui-ci, et ce, au plus tard quinze (15) jours après signification du jugement à intervenir sur la présente demande;

⁷⁴ Pièce P-14.

[222] **ORDONNE** qu'à défaut de délaisser l'immeuble ci-après décrit dans le délai imparti, Dominic Gagnon, de même que tous autres possesseurs ou occupants actuels ou futurs soient expulsés dudit immeuble sans autre avis, formalité ou délai;

[223] **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-après désigné, par voie de vente de gré à gré, à savoir :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION NEUF CENT VINGT-HUIT MILLE QUARANTE-NEUF (1 928 049) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Avec toutes les bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances situées au 280, rue Toulouse, en les ville et district de Longueuil, province de Québec, J4L 4E7

[224] **DÉSIGNE** Monsieur Claude Girard, et/ou Madame Élise Rodrigues et/ou Marcelle Lévesque, ou tout autre huissier de l'étude des huissiers *Charron Boissé Lévesque, Huissiers de Justice Inc.*, ayant place d'affaires au 407 boulevard Saint-Laurent, bureau 700, Montréal, province de Québec, H2Y 2Y5, à titre d'officier désigné pour procéder à la vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré de cet immeuble, pour accomplir les démarches nécessaires ou utiles à cette vente, pour préparer cette vente, pour préparer les états de collocation requis par les articles 766 et suivants du *Code de procédure civile* et pour distribuer le produit de vente suivant la loi ;

[225] **ORDONNE** que l'officier chargé de la vente de cet immeuble soit dispensé de le saisir et **DÉCLARE** que le présent jugement a l'effet d'investir cet officier de la saisie de cet immeuble aux fins de procéder à sa vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré;

[226] **FIXE** la rémunération de l'officier chargé de la vente à un tarif horaire maximum de 124,75 \$/heure, plus les frais et déboursés encourus ;

[227] **AUTORISE** l'officier chargé de la vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré de l'immeuble à retenir les services d'un courtier immobilier aux fins de la vente de l'immeuble et à consentir un mandat de vente à ce courtier immobilier ;

[228] **FIXE** la rémunération, incluant les honoraires et les déboursés, de tout courtier immobilier ou de toute autre personne à être nommée, le cas échéant, par l'officier chargé de procéder à la vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré, à un maximum de cinq pour cent (5 %) du prix de vente de l'immeuble ;

[229] **AUTORISE** l'officier chargé de procéder à la vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré de cet immeuble à :

- Obtenir auprès des personnes et autorités concernées toutes les informations relatives à cet immeuble et suffisantes pour permettre à toute personne intéressée de présenter une promesse d'achat en toute connaissance de cause;
- Visiter, faire visiter et faire inspecter cet immeuble;
- Entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de trouver une ou des personnes intéressées à présenter une promesse d'achat pour cet immeuble;
- Recevoir une ou des promesses d'achat pour cet immeuble, lesquelles promesses d'achat devront, le cas échéant, être conformes aux conditions de vente déterminées par le Tribunaux présent jugement et être avantageuses pour les parties;
- Pouvoir mandater des courtiers ou toute personne possédant une expertise dans le domaine de la vente immobilière afin que ceux-ci puissent effectuer des démarches auprès d'acheteurs potentiels;

[230] **AUTORISE** l'officier chargé de procéder à la vente sous contrôle de justice par voie de vente de gré à gré de cet immeuble à le vendre pour un montant supérieur ou égal 2 534 814 \$ soit 90 % de la valeur de l'immeuble portée au *Rôle d'évaluation foncière*;⁷⁵

[231] **CONDAMNE** de plus ATH Design Unique Inc. à payer à Pavage de la Vallée des Forts Inc. la somme de **18 582,51 \$** avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle depuis le 19 octobre 2019;

[232] **LE TOUT**, avec frais de justice incluant les frais d'expertise, contre les deux défendeurs solidairement.

* * * * *

⁷⁵ PVF a déposé une liste de pièces modifiée qui a remplacé la pièce P-10 le rôle évaluation 2019-2020-2021 par le rôle d'évaluation 2022-2023-2024 (il aurait dû être ajouté et coté P-10.1 et celui sous P-10, simplement retiré).

[233] **ACCUEILLE** en partie l'acte d'intervention en garantie de ATH Design Unique Inc. contre Dominic Gagnon;

[234] **CONDAMNE** Dominic Gagnon à payer à ATH Design Unique Inc. **25 489,45 \$** avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle depuis le 19 octobre 2019;

[235] **CONDAMNE** Dominic Gagnon à payer à ATH Design Unique Inc. **567,37 \$** avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle depuis le 19 octobre 2019;

[236] **LE TOUT**, avec frais de justice.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Me Martin de Chantal
Avocat de **Dominic Gagnon**
Fortier d'Amour Goyette SENCRL
mdechantal@fodago.ca

Me Mathieu Préfontaine
Avocat de Pavage de la Vallée des Forts Inc.
Bélanger Paradis avocats Inc.
prfontainem@belanger-paradis.com

Me Joseph Daoura
Avocat de ATH Design Unique Inc.
Étude légale
jdora@fml.ca

Date d'audience : 28, 29, 30 et 31 mai 2024