

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-031243-249
(450-17-008003-213)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 11 avril 2025

FORMATION : LES HONORABLES GUY GAGNON, J.C.A.
GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.
BENOÎT MOORE, J.C.A.

PARTIES APPELANTES	AVOCAT
9167-5637 QUÉBEC INC. JEAN-CLAUDE GOYER	Me VINCENT LAMONTAGNE (<i>Richer et associés avocats</i>)
PARTIE INTIMÉE	AVOCATE
EXCAVATION M. TOULOUSE INC.	Me JULIE ST-CYR LARKIN (<i>Dunton, Rainville</i>)

En appel d'un jugement rendu le 30 septembre 2024 par l'honorable Claude Dallaire de la Cour supérieure, district de Saint-François.

NATURE DE L'APPEL : **Jugement rendu en cours d'instance – Homologation d'une transaction – Contrat de prolongement d'une autoroute – Travaux de remblai non conformes au certificat d'autorisation.**

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve

Salle : Pierre-Basile-Mignault

AUDITION

9 h 32 Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.

Remarques préliminaires de la Cour.

9 h 33 Argumentation de Me Lamontagne.

9 h 37 Échanges entre la Cour et Me Lamontagne.

9 h 54 Suspension de l'audience.

10 h 04 Reprise de l'audience.

La Cour avise Me St-Cyr Larkin qu'il ne sera pas nécessaire d'entendre ses représentations.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page 3.

10 h 05 Fin de l'audience.

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] Les appelants sont propriétaires de lots situés dans la Ville de Sherbrooke (la « Ville »). En 2014, ils autorisent l'intimée à disposer du surplus d'excavation (le remblai) sur l'un de leurs terrains dans la mesure où cette dernière a tous les permis nécessaires et ne contrevient à aucune loi. L'intimée obtient l'autorisation de la Ville et du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« ministère »).

[2] Le 23 janvier 2019, la Ville transmet au procureur des appelants une mise en demeure exigeant la remise en état des lieux. Elle estime que les travaux n'ont pas respecté l'autorisation de la Ville, car le remblai est largement plus volumineux que celui autorisé et puisque des cours d'eau et milieux humides ont été remblayés.

[3] Le 14 janvier 2021, les appelants déposent une demande introductive d'instance réclamant 1 550 000 \$ à l'intimée sous trois chefs : 1) 500 000 \$ pour la remise en état des lieux; 2) 1 000 000 \$ pour la perte de la valeur du terrain en lien avec la servitude de conservation; et 3) 50 000 \$ en dommages non pécuniaires, dont le retard du développement du terrain.

[4] En 2022, les parties signent une transaction concernant le premier chef de réclamation dont voici les trois clauses pertinentes¹ :

8. Les Parties conviennent de s'en remettre aux conclusions de l'expertise à être confectionnée par M. Ghislain Houde quant au respect, ou non, du certificat d'autorisation du MDDELCC daté du 3 octobre 2014 (Pièce P-10), lequel faisait suite à la demande d'autorisation datée du 14 juillet 2014 (Annexe B), pour que le lot [1] soit remblayé sous 10 m de matériel de déblai provenant des travaux de prolongement de l'autoroute 410 sur environ 4 hectares, le tout dans la mesure où lesdites conclusions de M. Ghislain Houde devront être corroborées par M. Patrick Hardy à défaut de quoi la présente entente ne sera pas applicable;

9. Ainsi, dans la mesure où les relevés topographiques confirment la conformité des travaux de remblais, 9167-5637 Québec inc. et Jean-Claude Goyer s'engagent irrévocablement à se désister de la portion de réclamation en lien avec la remise en état des lieux, correspondant à 500 000\$, sauf à parfaire, et pour ce faire à amender leur *Demande introductive d'instance* dans les 15 jours de la réception des conclusions de l'expertise et de la réception de la renonciation

¹ Pièce P-35 [transcription textuelle].

de la Ville de Sherbrooke à entamer des procédures découlant des travaux de remblai réalisés en vertu du CA 32 (Annexe B);

10. À l'inverse, dans la mesure où l'expertise révélait une non-conformité des travaux de remblais à l'égard du certificat d'autorisation (Pièce P-10), Toulouse s'engage à effectuer les travaux correctifs requis, à être déterminé par son expert Ghislain Houde et la Ville de Sherbrooke, et ce à ses frais;

[5] L'expert Ghislain Houde conclut à la non-conformité des travaux, mais n'en recommande aucuns, car ceux-ci seraient plus nuisibles pour l'environnement que le *statu quo*. L'expert des appelants, Patrick Hardy, corrobore ces conclusions et le rapport de M. Houde est soumis à la Ville qui l'accepte et régularise la situation du terrain. Dans ce contexte, les parties ne s'entendent pas sur le sens à donner à la transaction. L'expert Houde ayant constaté la non-conformité des travaux, les appelants demandent l'application de la clause 10 et l'exécution des travaux requis. L'intimée, se reposant sur la recommandation de l'expert Houde et sur la décision de la Ville de ne requérir aucuns travaux, plaide qu'elle n'a rien à exécuter.

[6] La juge donne raison à l'intimée. Puisqu'aucuns travaux ne sont recommandés, elle déclare que la clause 9 s'applique et ordonne aux appelants de se désister de cette réclamation. En appel, ces derniers invoquent une erreur manifeste. L'expert Houde ayant conclu à la non-conformité des travaux, seule la clause 10 peut s'appliquer selon eux. L'intimée doit donc procéder aux travaux requis, l'expert Houde n'ayant pas reçu le mandat de se prononcer sur la question de savoir si ceux-ci étaient ou non conformes à l'environnement.

[7] Ces arguments ne sauraient être retenus.

[8] Il ressort des motifs de la juge que, selon elle, les parties ont voulu, par leur transaction, s'assurer de la conformité du terrain à l'endroit des exigences de la Ville et non, comme le font valoir les appelants à quelques reprises dans leur argumentation écrite, de permettre le développement économique futur du terrain. Selon la norme requise en matière d'interprétation contractuelle², cette interprétation est loin d'être manifestement erronée. Elle est en effet conforme tant avec le fait que les travaux requis à la clause 10 sont ceux déterminés par la Ville qu'avec le comportement des parties qui ont fait parvenir à celle-ci, comme convenu, les conclusions du rapport de M. Houde incluant celles recommandant de ne pas effectuer de travaux correctifs. Cette interprétation est aussi conforme avec la demande introductive d'instance qui est à l'origine de la transaction, laquelle réfère à la mise en demeure de la Ville pour justifier

² *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, paragr. 41; *Miramare Investment Incorporated c. AOD Corporation*, 2024 QCCA 1194, paragr. 22-23; *Samson c. Iardinardi*, 2024 QCCA 641, paragr. 4; *Presse Café Franchise Restaurants inc. c. 9192-6287 Québec inc.*, 2016 QCCA 151, paragr. 33-34.

la nécessaire remise en état des lieux. Enfin, la proposition selon laquelle l'expert Houde n'avait pas à prendre en compte les considérations environnementales afin de déterminer les travaux requis ne résiste pas à l'analyse. En effet, selon la clause 8 de la transaction, le mandat de cet expert consistait à vérifier la conformité des lieux avec l'autorisation délivrée par le ministère. C'est sans compter que les appelants proposent dans les conclusions recherchées qu'il soit ordonné à l'intimée de faire des travaux qui sont contraires aux recommandations de l'expert Houde et qui pourraient ne pas être autorisés par le ministère puisqu'ils sont propres, selon ce même expert, à causer plus de dommages environnementaux.

[9] En conséquence de cela, il importe peu que la juge applique la clause 9 plutôt que la clause 10 de la transaction. Même s'il s'agissait là d'une erreur³, le résultat serait le même. Puisqu'aucuns travaux ne sont requis par la Ville, la réclamation pour ce chef est devenue sans objet et le désistement des appelants en serait la conséquence naturelle. Rappelons, pour finir, que la remise en état des lieux, seule réclamation visée par la transaction, n'est qu'un chef parmi ceux réclamés. Ceux concernant la perte de valeur du terrain et les dommages non pécuniaires demeurent en litige.

[10] À défaut d'erreur manifeste et déterminante, l'appel doit donc échouer.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[11] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

GUY GAGNON, J.C.A.

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

BENOÎT MOORE, J.C.A.

³ Ce qui ne coule pas de source. Il est en effet possible de soutenir que, puisque la Ville accepte de régulariser la situation du lot sans requérir de travaux, celui-ci devient dès lors conforme aux termes de la clause 9 de la transaction emportant alors son application.