

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-016474-255

DATE : 31 DÉCEMBRE 2025

---

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

---

**DALAD INC.**

et

**CONSTRUCTION IMMOPLEX INC.**  
Demanderesse

c.

**VILLE DE LAVAL**  
Défenderesse

---

JUGEMENT  
(SUR LE MOYEN D'IRRECEVABILITÉ)

---

### **APERÇU**

[1] Le Tribunal est saisi d'un *Moyen d'irrecevabilité pour absence de fondement juridique modifié* de la Ville de Laval (la « **Ville** ») en vertu de l'article 168 (2) du *Code de procédure civile*<sup>1</sup> (le « **Moyen d'irrecevabilité** »).

---

<sup>1</sup> R.L.R.Q., c C-25.01 (« **C.p.c.** »).

[2] Le 13 juin 2025, les demanderesse ont poursuivi la Ville pour avoir prétendument retardé et empêché la pleine réalisation d'un projet de développement résidentiel et commercial de manière injustifiée, ce qui aurait causé un manque à gagner et une perte de profit sur les ventes qu'elles lui réclament pour une somme totale de 140 865 360\$, détaillée comme suit :

- 2.1. Pour la demanderesse Dalad inc. (« **Dalad** ») : une perte de profit de 111 840 360\$.
- 2.2. Pour la demanderesse Construction Immoplex inc. (« **Immoplex** ») : une perte de profit de 29 025 000\$.

[3] Le 15 août 2025, la demanderesse a modifié son recours par le biais de sa *Demande introductive d'instance modifiée* pour y ajouter certaines allégations mais en ne changeant pas les montants réclamés (la « **DII modifiée** »).

[4] Or, la Ville soutient que, même en tenant les allégations pour avérées, le recours dirigé contre elle, soit la DII modifiée, est irrecevable, au motif : (i) qu'il serait prescrit, et, (ii) que les faits allégués ne peuvent donner ouverture aux conclusions recherchées.

[5] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal va rejeter le Moyen d'irrecevabilité.

## **CONTEXTE**

[6] Au début des années 2000, Dalad (antérieurement Labron)<sup>2</sup> élabore un projet de développement immobilier d'une centaine d'unités résidentielles dans le quartier de Laval-Ouest. Immoplex est une société liée à Dalad qui effectue la construction résidentielle des projets immobiliers de Dalad.

[7] En octobre 2004, Dalad soumet une demande de services municipaux dans le cadre du projet MOP-17100. Cette demande vise le prolongement des rues Charles-Baudelaire, François-Mauriac, Paul-Bourget, Paul-Morand, de la 31e Avenue et de la rue Alfred-Jarry.

[8] Le 24 janvier 2005, la Ville fournit un rapport technique face au prolongement des rues visées par le projet<sup>3</sup>. Le 26 janvier 2005, le comité exécutif de la Ville adopte une résolution afin d'approuver en principe une demande de services municipaux (une « **DSM** ») en lien avec le projet MOP-17100 (le « **Projet** »), sous réserve de l'approbation d'un plan d'implantation et du traitement architectural des bâtiments<sup>4</sup>. La résolution détaille, notamment, que les travaux se feront en sous maîtrise d'œuvre

---

<sup>2</sup> Pièces P-2 et P-3.

<sup>3</sup> Pièce P-6.

<sup>4</sup> Pièce P-7.

privée selon les modalités du règlement L-10485<sup>5</sup>. Afin de mener à terme la complétion des services municipaux, le promoteur et la Ville seraient sensés agir en collaboration.

[9] Le 6 avril 2005, le comité exécutif de la Ville amende la résolution initiale afin de préciser qu'une copie du plan d'implantation et du traitement architectural doit être transmise au service de l'ingénierie et de l'urbanisme de la Ville pour approbation<sup>6</sup>. Suivant cette résolution, un plan de concept de rues ainsi que des plans d'implantation furent soumis à la Ville<sup>7</sup>.

[10] Le 27 juillet 2005, le comité exécutif de la Ville aurait confirmé par résolution, que le Projet ne contreviendrait à aucune réglementation en vigueur et aurait autorisé les compensations environnementales ainsi que la délivrance de l'attestation de conformité<sup>8</sup>. Dalad procède à la demande de certificat d'autorisation (un « **CA22** ») auprès du Ministère<sup>9</sup>.

[11] En juillet 2006, Dalad, le Ministère et la Ville tiennent une rencontre pour discuter du Projet et une problématique en regard d'une trame de rue traversant un milieu humide est identifiée, de sorte que des modifications au Projet seraient nécessaires<sup>10</sup>. En octobre 2006, la Ville reçoit les plans de localisation d'ingénierie du Projet et le Ministère aurait confirmé en novembre 2006 que la protection du milieu humide proposée était acceptable<sup>11</sup>.

[12] Le 29 mars 2007, la Ville fournit à Dalad un concept préliminaire du Projet<sup>12</sup>. Il semblerait toutefois que les plans concepts officiels du Projet n'auraient jamais été finalisés par les services municipaux de la Ville.

[13] En juin 2011, Dalad tient des discussions avec ses professionnels afin de procéder à une nouvelle évaluation des zones humides présentes sur les lots visés par le Projet. Le 22 juin 2012, Dalad et la Ville tiennent une rencontre lors de laquelle la Ville aurait fait part à Dalad qu'elle voulait procéder à une modélisation du réseau en lien avec la possibilité de surverses ainsi qu'un bassin de rétention. Le 25 juin 2013, Dalad transmet une lettre à la Ville afin de s'enquérir du sort de sa demande de réactivation du Projet<sup>13</sup>. Le 13 janvier 2014, la Ville fait part à Dalad de son souhait que la demande de CA22 soit réglée au printemps et de son intention que le rapport de la Ville concernant les infrastructures soit terminé à l'été 2014. Le 16 janvier 2015, Dalad

---

<sup>5</sup> Pièce P-7.1.

<sup>6</sup> Pièce P-7.2.

<sup>7</sup> Pièce P-8.

<sup>8</sup> Pièce P-9.

<sup>9</sup> Pièce P-12.

<sup>10</sup> Pièce P-16.

<sup>11</sup> Pièce P-17.

<sup>12</sup> Pièce P-18.

<sup>13</sup> Pièce P-19.

transmet une lettre à la Ville exprimant sa compréhension que le Projet est gelé pour au moins trois ans<sup>14</sup>.

[14] En 2016, est mis en place un nouveau système administratif de traitement des DSM par la Ville. Le 21 octobre 2016, Dalad confirme à la Ville vouloir débiter une DSM<sup>15</sup>. Le 24 novembre 2016, la Ville transmet à Dalad un formulaire de DSM<sup>16</sup>. Le 12 décembre 2016, la Ville aurait préparé un plan de localisation qui illustre l'ensemble du Projet<sup>17</sup>.

[15] Le 1er février 2017, la Ville remet à la demanderesse un document technique en relation avec cette DSM<sup>18</sup>. Le 8 février 2017, la Ville transmet à Dalad une demande d'étude en caractérisation environnementale ainsi que les spécifications techniques de cette étude<sup>19</sup>. Le 14 février 2017, la Ville transmet à Dalad diverses informations et les documents à produire afin que la Ville puisse démarrer les analyses et faire cheminer cette DSM dans les différents services<sup>20</sup>. Le 10 janvier 2018, la firme WSP fournit à Dalad son rapport de caractérisation écologique<sup>21</sup>.

[16] Le 14 juin 2019, la Ville indique à Dalad que l'analyse interservices de la DSM n'est pas débutée et allègue qu'afin que cette analyse débute, Dalad doit déposer tous les documents requis. L'analyse de l'étude en caractérisation écologique de WSP est pour sa part débutée<sup>22</sup>. Le 27 novembre 2019, la Ville aurait confirmé qu'elle effectuera, en 2020, un calendrier des secteurs qui feront l'objet d'une planification et qu'il faudra voir si la DSM se trouve au sein de son calendrier<sup>23</sup>.

[17] Le 28 février 2020, la Ville indique à Dalad ne pas avoir élaboré le calendrier de planification et aurait assuré de son intention de communiquer avec Dalad en juin 2020<sup>24</sup>. Le 14 juillet 2020, Dalad aurait été informée qu'elle pouvait demander à la Ville ses orientations sur le déplacement éventuel d'un cours d'eau et que la Ville ne regarderait pas la replanification du secteur avant l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme<sup>25</sup>.

---

<sup>14</sup> Pièce P-24.

<sup>15</sup> Pièce P-25.

<sup>16</sup> Pièce P-26.

<sup>17</sup> Pièce P-27.

<sup>18</sup> Pièce P-28.

<sup>19</sup> Pièce P-29.

<sup>20</sup> Pièce P-30.

<sup>21</sup> Pièce P-31.

<sup>22</sup> Pièce P-34.

<sup>23</sup> Pièce P-38.

<sup>24</sup> Pièce P-41.

<sup>25</sup> Pièce P-42.

[18] Le 28 mai 2021, la Ville indique aux promoteurs, incluant Dalad, que le Conseil municipal a débuté le processus d'adoption du nouveau projet de règlement du Code de l'urbanisme<sup>26</sup>.

[19] Le 12 janvier 2022, la Ville aurait indiqué à Dalad qu'aucune opinion préliminaire ne sera transmise par la Ville puisque le secteur devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (un « **PAE** »)<sup>27</sup>. Le 2 novembre 2022, Dalad transmet une lettre à la Ville afin de faire le point dans le développement du Projet<sup>28</sup>. Le 11 novembre 2022, le nouveau Règlement d'urbanisme de la Ville CDU-1 (le « **CDU-1** ») entre en vigueur. Le 12 décembre 2022, la Ville écrit à Dalad qu'elle lui reviendra en janvier 2023 en regard de la suite du dossier et que le Projet est maintenant assujéti au CDU-1 et à un PAE<sup>29</sup>.

[20] Le 27 janvier 2023, la Ville répond à Dalad qu'un représentant de la Ville contactera Dalad afin de prévoir une rencontre<sup>30</sup>. Le 13 mars 2023, une rencontre a lieu entre la Ville et Dalad, mais la Ville aurait refusé de discuter du Projet.

[21] Le 15 juin 2023, Dalad communique avec la Ville afin de déplorer la prétendue absence de réponse depuis l'envoi de la lettre du 2 novembre 2022 et indique que la Ville tarde à donner suite à ce dossier depuis 2017 alors que le Projet aurait déjà été approuvé en 2016<sup>31</sup>. Le 26 juin 2023, la Ville répond à cette lettre en indiquant qu'elle n'aurait pas autorisé le Projet, elle nie toute inaction et réitère que le Projet doit faire l'objet d'un PAE, et communique le formulaire de demande de DO-PAE<sup>32</sup>.

[22] Le 18 septembre 2023, la Ville transmet à Dalad les informations pertinentes pour débiter la démarche d'un secteur SZD et réfère à la première étape, soit la demande d'opinion de DO-PAE. Le 25 juillet 2024, à la suite d'une conversation avec une représentante de Dalad, la Ville transmet à Dalad les éléments devant être contenus au sein d'un PAE<sup>33</sup>.

[23] Le 13 décembre 2024<sup>34</sup>, dans un autre courriel, la procureure de la Ville écrit à Dalad à l'égard de plusieurs différents dossiers impliquant les parties, dont certains sont judiciaisés, et d'autres, non judiciaisés, dont celui du présent Projet.

[24] Le 21 janvier 2025, Dalad fait parvenir une mise en demeure à la Ville, la sommant de lui transmettre clairement son intention face au Projet, le tout selon la

---

<sup>26</sup> Pièce P-44.

<sup>27</sup> Pièce P-46.

<sup>28</sup> Pièce P-47.

<sup>29</sup> Pièce P-49.

<sup>30</sup> Pièce P-51.

<sup>31</sup> Pièce P-52.

<sup>32</sup> Pièce P-53.

<sup>33</sup> Pièce P-55.

<sup>34</sup> Pièce P-57.

réglementation qui serait (selon Dalad) réellement applicable, soit le Règlement L-2000<sup>35</sup>.

[25] Le 3 février 2025, la Ville répond à cette lettre en réitérant que le Projet, bien qu'il y ait eu « approbation de principe », n'a pas abouti à la signature d'une entente pour la mise en place de services municipaux et la documentation pertinente n'a pas été produite<sup>36</sup>.

[26] Le 13 juin 2025, les demandereses ont déposé leur Demande introductive qui fut modifiée le 15 août 2025. Le 22 août 2025, la Ville a déposé son Moyen d'irrecevabilité modifié.

## **ANALYSE**

[27] Le Tribunal doit déterminer si la DII modifiée est irrecevable selon les critères de l'article 168 (2) C.p.c.

### **1. PRINCIPES JURIDIQUES**

[28] L'article 168 (2) C.p.c. prévoit qu'une partie « peut opposer l'irrecevabilité de la demande si la demande ou la défense n'est pas fondée en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais ».

[29] La Cour d'appel dans l'arrêt *Lacour*<sup>37</sup> énonce que le Tribunal doit décider en fonction des allégations et des pièces tout en tenant les faits pour avérés :

*[29] Dans le premier cas, l'irrecevabilité (168 C.p.c.) doit se décider en fonction des allégations et des pièces à l'appui de la demande en justice, tenues pour vraies au plan factuel; elle est sujette à un principe de prudence selon lequel, autant que possible, on doit éviter de mettre fin prématurément à un procès, considérant les graves conséquences qui découlent du rejet d'une action sans que la demande soit examinée au fond.*

[30] La Cour d'appel dans l'arrêt *Bohémier c. Barreau du Québec*<sup>38</sup> résume les principes applicables de la façon suivante:

- *Les allégations de la requête introductive d'instance sont tenues pour avérées, ce qui comprend les pièces déposées à son soutien;*

---

<sup>35</sup> Pièce P-56.

<sup>36</sup> Pièce P-56.1.

<sup>37</sup> *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 29 et 30; *C.L. c. Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail*, 2021 QCCS 4292 (CanLII), par. 15.

<sup>38</sup> 2012 QCCA 308, par. 17. Repris dans *Dostie c. Procureur général du Canada*, 2022 QCCA 1652, par. 20.

- *Seuls les faits allégués doivent être tenus pour avérés et non pas la qualification de ces faits par le demandeur;*
- *Le Tribunal n'a pas à décider des chances de succès du demandeur ni du bien-fondé des faits allégués. Il appartient au juge du fond de décider, après avoir entendu la preuve et les plaidoiries, si les allégations de faits ont été prouvées;*
- *Le Tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la requête introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées;*
- *La requête en irrecevabilité n'a pas pour but de décider avant procès des prétentions légales des parties. Son seul but est de juger si les conditions de la procédure sont solidaires des faits allégués, ce qui nécessite un examen explicite, mais également implicite du droit invoqué;*
- *On ne peut rejeter une requête en irrecevabilité sous prétexte qu'elle soulève des questions complexes;*
- *En matière d'irrecevabilité, un principe de prudence s'applique. Dans l'incertitude, il faut éviter de mettre [fin] prématurément à un procès;*
- *En cas de doute, il faut laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond.*

[31] Ainsi, s'il est possible que les allégations et les pièces de la procédure donnent ouverture aux conclusions recherchées, le Tribunal doit être prudent afin de ne pas mettre fin au recours de façon prématurée et de permettre « à la demanderesse de tenter de faire la preuve de ce qu'[elle] allègue dans le cadre d'un procès »<sup>39</sup>. Cependant, si les faits allégués dans la requête doivent être tenus pour avérés [...], leur qualification juridique ne lie pas pour autant le Tribunal<sup>40</sup>.

[32] La Cour d'appel<sup>41</sup> énonce que « s'il est nécessaire d'apprécier la preuve au dossier, il faut laisser la cause procéder au fond »<sup>42</sup>. Le Tribunal ne doit pas à ce stade

<sup>39</sup> *Chenel c. Media QMI inc.*, 2023 QCCA 642, par. 11; *Robert c. St-André-Avellin (Municipalité de)*, 2009 QCCS 3741 (CanLII), par. 26. Voir aussi *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 29.

<sup>40</sup> *Canada c. Confédération des syndicats nationaux*, 2014 CSC 49, par. 20.

<sup>41</sup> *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy*, 2022 QCCA 227, par. 11; *Michaud c. Caisse Desjardins Pierre-Le Gardeur*, 2025 QCCS 2709, par. 7.

<sup>42</sup> *Parisien c. Hôtel du Lac Tremblant inc.*, 2018 QCCA 2217, par. 6. Voir aussi *Pharmesspoir inc. c. Groupe Jean Coutu (PJC) inc.*, 2015 QCCA 1154, par. 8; *J.V. c. Compagnie d'assurance-vie Croix Bleue*, 2013 QCCA 1686, par. 17 et 18; *Développement immobilier Grilli inc. c. Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue*, 2018 QCCS 2155 (CanLII), par. 22; *7834101 Canada inc. (Construction JSR 2011) c. 4184248 Canada inc.*, 2023 QCCS 801 (CanLII).

« tenir compte du coefficient de difficulté auquel le demandeur est confronté de démontrer sa théorie de la cause »<sup>43</sup>. En cas de doute, la demande en irrecevabilité doit être rejetée<sup>44</sup>.

[33] Dans l'arrêt *Fanous*, la Cour ajoute qu'« au stade du moyen d'irrecevabilité, l'exercice demeure une vérification des allégations de fait et non une analyse des chances de les prouver lors de l'audition au fond ». La Cour ajoute que lorsqu'une partie soulève la mauvaise foi, bien que cette partie ait un lourd fardeau de preuve, les questions de fait doivent être laissées à l'appréciation du juge du fond appelé à apprécier l'ensemble de la preuve. Les questions de fait et les questions mixtes ne peuvent être tranchées à cette étape du litige puisqu'elles impliquent nécessairement un examen factuel. Ainsi, lorsqu'une question ne peut être résolue à la simple lecture du dossier, la demande en irrecevabilité doit être rejetée<sup>45</sup>.

[34] Dans l'arrêt *Immeubles des Moulins inc.*, la Cour énonce que « le juge n'a pas, au stade de l'irrecevabilité, à être convaincu que les faits allégués mènent à cette conclusion. Il suffit que les allégations factuelles soient susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées ».<sup>46</sup>

[35] Finalement, le Tribunal doit se retenir de se prononcer sur le fond du litige et « n'a pas à soupeser les chances de succès [des demanderesses] d'administrer la preuve de [leurs] prétentions; il s'agit là de la responsabilité qui incombe au juge saisi du fond du litige »<sup>47</sup>.

## **2. DISCUSSION**

### **2.1 Le recours contre la Ville serait prescrit**

[36] Comme premier argument, la Ville prétend que la DII modifiée devrait être déclarée irrecevable à sa face même pour cause de prescription.

#### **2.1.1 Prétention des parties**

[37] Selon la Ville, la poursuite des demanderesses est extracontractuelle car aucun contrat n'aurait été en place entre les parties. L'article 586 de la *Loi sur les cités et*

---

<sup>43</sup> *Développement immobilier Grilli inc. c. Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue*, 2018 QCCS 2155 (CanLII) par. 23; *Robert c. St-André-Avellin (Municipalité de)*, 2009 QCCS 3741 (CanLII), par. 13 et 14, 19 à 26; Voir aussi *Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg*, 2004 CSC 61 (CanLII).

<sup>44</sup> *Mallat c. Autorité des marchés financiers de France*, 2021 QCCA 1102, par. 123; *Droit de la famille — 21216*, 2021 QCCA 311, par. 9.

<sup>45</sup> *Fanous c. Gauthier*, 2018 QCCA 293 (CanLII), par. 16; Voir aussi *9061-1880 Québec inc. c. Procureure générale du Québec*, 2019 QCCS 821 (CanLII), par. 20.

<sup>46</sup> *Immeubles des Moulins inc. c. Ville de Terrebonne*, 2019 QCCA 509 (CanLII), par. 10.

<sup>47</sup> *7834101 Canada inc. (Construction JSR 2011) c. 4184246 Canada inc.*, 2023 QCCS 801 (CanLII), par. 33.

*villes*<sup>48</sup> prévoit que toute poursuite en responsabilité extracontractuelle contre une municipalité pour dommages-intérêts résultant de fautes se prescrit par six mois.

[38] La Ville prétend que les allégations de la DII modifiée ne permettent pas de conclure que le Projet avait été approuvé par la Ville de sorte que le recours des demanderesses est de nature extracontractuelle.

[39] La Ville n'aurait approuvé « qu'en principe » le Projet, tel qu'alors envisagé. Ce Projet devait être réalisé selon les modalités du Règlement L-10485 sous réserve que Dalad produise un plan montrant l'implantation et le traitement architectural des bâtiments à construire sur le Projet de développement et qu'elle en transmette copie aux Services de l'ingénierie et de l'urbanisme pour approbation par le Comité exécutif.

[40] L'approbation de principe accordée en 2005 ne viserait que le Projet initial et ne pourrait s'étendre à un projet modifié ou à un nouveau projet. Cette approbation n'aurait pas eu pour effet de lier contractuellement la Ville, aucune approbation formelle du Projet ni aucune entente relative aux services municipaux n'ayant été conclues. Selon elle, l'aménagement du territoire, incluant l'ouverture de nouvelles rues et la mise en place d'infrastructures, relèverait de son pouvoir discrétionnaire et doit donc respecter les formalités réglementaires applicables, à défaut de quoi aucun lien contractuel ne peut être établi. Le Projet serait ainsi demeuré à l'état de projet, devant encore franchir plusieurs étapes administratives d'approbation.

[41] Selon l'article 2880 du *Code civil du Québec*<sup>49</sup> (« **C.c.Q.** »), le délai de prescription commence à courir à la naissance du droit d'action contre la Ville, soit lorsque les demanderesses, auraient dû connaître, avec suffisamment de précision, les éléments constitutifs de responsabilité, soit, la faute, le dommage et le lien de causalité<sup>50</sup>. La Ville propose donc plusieurs dates différentes de point de départ de la prescription de six mois.

[42] En 2006, le *Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (le « **Ministère** ») aurait refusé le Projet, tel que soumis, exigeant une modification de la trame de rue afin de tenir compte de la présence d'un milieu humide. Selon la Ville, ce refus marquait la fin du Projet des demanderesses, lesquelles auraient dû comprendre qu'à compter de ce moment, toute approbation de principe devenait caduque.

[43] La DII modifiée démontrerait qu'à la suite de la nécessité de modifier la trame de rue en 2006, en raison du refus du Ministère, le Projet, tel que subséquemment modifié par Dalad, n'aurait jamais été approuvé par le comité exécutif de la Ville. Les parties seraient demeurées en négociation et le Projet modifié ne se serait jamais cristallisé,

---

<sup>48</sup> R.L.R.Q., c. C-19 (la « **L.c.v.** »).

<sup>49</sup> R.L.R.Q., c. CCQ-1991.

<sup>50</sup> *Nicolas c. Ville de Montréal (SPVM)*, 2025 QCCS 1372, par. 11 à 13.

malgré de nombreuses discussions avec des employés de la Ville. Aucun nouveau projet n'aurait été soumis au comité exécutif, ce qui serait fatal à la reconnaissance de l'existence d'une entente avec la Ville. Selon cette dernière, le juge du fond ne serait pas mieux placé pour apprécier ces éléments, de sorte que le recours des demanderesse devrait être déclaré irrecevable dès maintenant.

[44] La Ville soutient également que le point de départ de la prescription pourrait être fixé au 11 novembre 2022, date de l'entrée en vigueur du Règlement CDU-1. Subsidiativement, elle plaide que ce point de départ pourrait plutôt être le 12 décembre 2022, date d'un courriel par lequel la Ville aurait informé Dalad de la fin du Projet<sup>51</sup>.

[45] Enfin, la Ville soutient que le point de départ de la prescription pourrait aussi être fixé au 27 juin 2023<sup>52</sup>, date d'un courriel de sa procureure indiquant que le Projet n'avait pas été autorisé par la Ville et qu'il devait faire l'objet d'un PAE. Elle ajoute que le libellé de la lettre des demanderesse du 21 janvier 2025 confirmerait que celles-ci connaissaient la position de la Ville dès juin 2023<sup>53</sup>. Dans tous ces cas, la Ville plaide que le recours des demanderesse est prescrit, celles-ci disposant d'un délai de six mois pour agir.

[46] Les demanderesse, pour leur part, prétendent que leur recours est plutôt fondé sur la responsabilité contractuelle de la Ville car elles allèguent qu'une entente existerait entre Dalad et la Ville. Conséquemment, le délai de prescription applicable pour prendre action contre la ville serait plutôt de trois ans<sup>54</sup> et non six mois.

[47] Afin de démontrer le caractère contractuel de leur recours, les demanderesse soulignent les éléments suivants :

- 47.1. Le 26 octobre 2004, Dalad aurait payé une somme de 11 444\$ afin de compléter l'étude environnementale demandée par la Ville<sup>55</sup>;
- 47.2. Le 24 janvier 2005, la Ville aurait produit un rapport technique faisant part de l'évaluation du coût des travaux, l'évaluation des honoraires d'ingénierie et des services laboratoires, et la conception des ouvrages<sup>56</sup>;
- 47.3. Le 26 janvier 2005, la Ville aurait approuvé en principe la DSM sous réserve de l'approbation d'un plan d'implantation et du traitement architectural des bâtiments. <sup>57</sup> La résolution indiquerait que le Projet se

---

<sup>51</sup> Pièce P-49.

<sup>52</sup> Pièce P-53.

<sup>53</sup> Pièce P-56.

<sup>54</sup> Article 2925 C.c.Q. et *Michel Guimont Entrepreneur Électricien Itée c. Fine Point Tech*, 2001 QCCS 25496, par 32 et 33.

<sup>55</sup> Pièce P-10.

<sup>56</sup> Pièce P-6.

<sup>57</sup> Pièce P-7.

ferait sous maîtrise d'œuvre privée, selon le règlement L-10485<sup>58</sup>; et,

47.4. Le 6 avril 2005, la Ville aurait ajouté la condition de transmettre une copie du plan d'implantation et de traitement architectural au Service de l'urbanisme et de l'ingénierie<sup>59</sup>. Dalad aurait ensuite transmis ce plan d'implantation des bâtiments<sup>60</sup>.

[48] Les demanderesse avancent que ces démarches précitées s'inscrivent dans le cadre du règlement L-10485, suivant l'approbation de principe de la Ville. Elles estiment par ailleurs qu'il était raisonnable de croire, compte tenu de l'autorisation de principe et des démarches entreprises depuis plus de vingt ans, que le développement du Projet se poursuivait au fil du temps.

[49] La DII modifiée exposant suffisamment la nature contractuelle de leur réclamation, les demanderesse soutiennent qu'un délai de prescription de trois ans s'applique et que le délai de prescription débute le 3 février 2025<sup>61</sup>, à la suite de la réponse de la Ville à leur mise en demeure du 21 janvier 2025<sup>62</sup>. Subsidiairement, le point de départ de la prescription serait le 21 janvier 2025, date à laquelle les demanderesse auraient pris connaissance de leur droit d'action contre la Ville<sup>63</sup>.

[50] La poursuite intentée contre la Ville le 13 juin 2025 l'aurait donc été dans le délai de trois ans, ou encore, si jamais la Cour vient à la conclusion qu'il s'agit d'un recours extracontractuel, dans le délai de six mois<sup>64</sup>. La DII modifiée ne serait donc pas prescrite.

## 2.1.2 Conclusion

[51] En matière de prescription, la Cour d'appel écrit que « [l]e jour où le droit d'action a pris naissance fixe le point de départ du délai de la prescription extinctive. Le délai de prescription ne peut pas commencer à courir avant le jour où, pour la première fois, le détenteur du droit à exercer pouvait effectivement prendre une action en justice, c'est-à-dire à compter de ce jour où, pour la première fois, il connaissait, ou pouvait raisonnablement connaître, les trois éléments nécessaires à l'exercice de son recours (la faute, le préjudice et le lien de causalité entre la faute et le préjudice). Ce n'est, en définitive, qu'à compter de ce moment que les conditions juridiques du droit de poursuite se trouvent enfin réunies et que la cause d'action se cristallise »<sup>65</sup>. « Le

---

<sup>58</sup> Pièce P-7.1.

<sup>59</sup> Pièce P-7.2.

<sup>60</sup> Pièce P-8.

<sup>61</sup> Pièce P-56.1 et DII modifiée, par. 103.1.

<sup>62</sup> Pièce P-56.

<sup>63</sup> DII modifiée, par. 102.

<sup>64</sup> Précisant que la nature extracontractuelle ou contractuelle du recours devrait de toute façon être déterminée par le juge du procès et non à ce stade des procédures.

<sup>65</sup> *Christensen c. Archevêque catholique romain de Québec*, 2009 QCCA 1349, par. 133 et 134.

demandeur doit donc être en mesure de constater l'existence de la faute et du préjudice qu'elle lui cause »<sup>66</sup>.

[52] Il s'agit de déterminer, en tenant les faits pour avérés, à quel moment les demanderesses ont réellement été en mesure de connaître le comportement précis qu'elles reprochent à la Ville et le fait que celui-ci lui causait un préjudice<sup>67</sup>.

[53] Le Tribunal ne partage pas la position de la Ville. Autant la nature contractuelle ou extracontractuelle du recours (et conséquemment le délai de prescription de trois ans ou de six mois) que le point de départ de la prescription sont hautement contestés.

[54] Premièrement, bien que la Ville plaide que le projet n'a jamais été formellement autorisé et que les demanderesses le savaient depuis 2005, 2022 et ensuite 2023, les allégations et pièces de la DII modifiée, tenues pour avérées, démontrent que le Projet avait obtenu une approbation de principe. Or, sans le bénéfice d'une preuve complète, le Tribunal est d'avis qu'il serait imprudent et prématuré de rejeter le recours des demanderesses en déterminant les conséquences juridiques de l'approbation de principe sans le bénéfice d'une preuve complète à ce sujet. Par ailleurs, plusieurs allégations et pièces de la DII modifiée<sup>68</sup> réfèrent à une notion d'entente entre les parties et soulignent le caractère prétendument contractuel de la poursuite.

[55] Deuxièmement, en ce qui a trait au prétendu refus du Projet en 2006 par le Ministère, l'analyse d'un compte rendu d'une rencontre du 14 juillet 2006 entre les représentants de la Ville, le représentant des demanderesses et M. Martin Joly, représentant du Ministère, semble plutôt indiquer que le Ministère était ouvert à trouver des solutions aux problèmes et à continuer le Projet<sup>69</sup> :

*M. Joly assure qu'il veut trouver une solution et propose une deuxième rencontre au retour des vacances, dans un mois, pour faire le point sur le dossier. Il demande une évaluation des coûts et des impacts que pourraient engendrer la modification du projet suite à la position du MDDEP*<sup>70</sup>. [Le Tribunal souligne]

[56] Troisièmement, le 2 novembre 2022<sup>71</sup>, le procureur des demanderesses écrit à la Ville à l'égard du Projet. Or, la lecture de cette lettre démontre, en tenant les faits pour

<sup>66</sup> *Projets Knightsbridge inc. c. Ville de Montréal*, 2018 QCCS 3734, par. 58; *Dehgahi c. Dufresne*, 2021 QCCA 1428, par. 11; *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 34; Voir aussi *Dufour c. Havrankova*, 2003 QCCA 486, par. 1 et 3 : « [3] Les actions en justice ne sont pas des pêches à l'aveuglette et l'on ne poursuit pas quelqu'un dans le but de découvrir qu'il nous a causé préjudice, mais bien parce que l'on est, déjà, raisonnablement certain qu'il a commis une faute ayant causé préjudice ».

<sup>67</sup> *Anbero Ltée c. Ville de Québec*, 1999 CanLII 13809 (QC CA), REJB 1999-11960 (CA), par. 29.

<sup>68</sup> Paragraphes 14, 17.1, 20, 53, 54, 59, 63, 64, 78, 85, 111, 119, 120 et 126 et pièces P-6, P-7, P-7.1, P-7.2 et P-8.

<sup>69</sup> De façon *prima facie* et sans lier le juge du fond.

<sup>70</sup> Pièce P-16.

<sup>71</sup> Pièce P-47.

avérés, que Dalad ne considère pas le Projet terminé. Au contraire, Dalad s'exprime ainsi :

*[...] Depuis maintenant de nombreuses années, notre cliente investit temps et argent afin de pouvoir développer ce terrain.*

*Déjà en 2005, la Ville acceptait le principe de ce développement en adoptant la résolution CE-2005/586 autorisant les travaux de desserte du secteur.*

*Depuis, toutefois, de nombreux délais ont été engendrés par diverses étapes, entre autres liées à l'obtention d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, mais aussi en raison de nombreuses tergiversations liées à la possibilité de desserte du secteur et aux conditions de celle-ci.*

*Ces difficultés sont aujourd'hui résolues. Les modalités de desserte prévues initialement peuvent être mises en place et les autorités du ministère de l'Environnement considèrent qu'un certificat d'autorisation peut être délivré.*

*Malgré tout, le projet de notre cliente est toujours freiné par la municipalité.*

*Nous considérons qu'aucun obstacle ne justifie de retarder davantage le projet. Ce projet précède de beaucoup la nouvelle réglementation municipale qui devrait prochainement entrer en vigueur. Il peut donc se réaliser de plein droit en vertu de la réglementation actuelle.*

*Compte tenu de ce qui précède, nous désirons avoir sans délai une rencontre avec les représentants compétents de la municipalité, afin de faire le point dans ce dossier et de convenir de la suite [...].* [Le Tribunal souligne]

[57] Le 24 novembre 2022, la procureure de la Ville indique qu'elle va « assurer la suite du dossier » et qu'elle fera suite « rapidement » à la lettre du 2 novembre 2022<sup>72</sup>. Le 12 décembre 2022, la procureure de la Ville écrit à Dalad en regard du Projet que :

*[...] Nous sommes à compléter nos vérifications avec les différents services impliqués et nous devrions être en mesure de vous revenir au courant de janvier concernant notre position sur la suite du dossier. Une rencontre pourrait vraisemblablement avoir lieu avec vous vers la fin janvier ou début février [...].*

[Le Tribunal souligne]

[58] Entre le 12 décembre 2022 et le 26 juin 2023<sup>73</sup>, les échanges entre les parties semblent démontrer que les discussions et tentatives de rencontre pour faire avancer le Projet se continuent<sup>74</sup>. Bref, pour les demanderesse, la DII modifiée, en tenant les faits pour avérés, démontre que le Projet semble se continuer et ne pas être mort et enterré.

<sup>72</sup> Pièce P-48.

<sup>73</sup> Pièces P-48, P-49, P-50, P-51 et P-52.

<sup>74</sup> De façon *prima facie* et sans lier le juge du fond.

[59] Quatrièmement, le 26 juin 2023<sup>75</sup>, la Ville écrit aux demanderesses à l'égard de plusieurs différents dossiers impliquant les parties, dont le présent dossier. Bien que la procureure à l'audience semble indiquer le contraire, et qu'une certaine interprétation du texte de son courriel puisse mener à la conclusion que la Ville considère, contrairement aux prétentions de Dalad, que le Projet n'aurait pas été autorisé, le paragraphe pertinent se termine tout de même par « à cet effet, quelles sont les intentions de votre cliente? » et pourrait ouvrir la porte pour une prochaine rencontre entre les parties, pouvant laisser entendre aux représentants des demanderesses que le Projet se continue bel et bien, et qu'une réponse de Dalad est attendue par la Ville<sup>76</sup>.

[60] Le 13 décembre 2024<sup>77</sup>, dans un autre courriel, la procureure de la Ville écrit de nouveau à la procureure des demanderesses à l'égard de plusieurs différents dossiers impliquant les parties, dont certains sont judiciairisés, et d'autres, non judiciairisés. Les parties confirment qu'à l'époque, le (présent) dossier du Projet était encore un dossier non judiciairisé. La position de la ville est alors :

*Pour ce qui est des dossiers non judiciairisés, nous vous invitons à poursuivre vos discussions avec le Service de l'urbanisme, lequel pourra nous interpeller au besoin.* [Le Tribunal souligne]

[61] Ici encore, en prenant les faits de la DII modifiée pour avérés, il ne semble pas déraisonnable de concevoir que les demanderesses considèrent que le Projet n'est pas terminé et qu'il se continue directement avec le service d'urbanisme de la Ville.

[62] Cependant, le 3 février 2025, après la réception de la mise en demeure du 21 janvier 2025, la Ville indique que le Projet n'aurait pas été autorisé :

*[...] Tel que nous l'avons déjà exposé à l'un de vos prédécesseurs, la Ville n'a pas autorisé le projet de développement en cause. En effet, bien qu'il y ait eu des discussions entre les parties, ces discussions n'ont pas abouti à la signature d'une entente pour la mise en place de services municipaux, d'autant plus que la documentation pertinente n'a pas été déposée par votre cliente [...].* [Le Tribunal souligne]

[63] À partir de ce moment, la position de la Ville semble plus claire. Toutefois, il n'en demeure pas moins que le point de départ de la prescription demeure un fait hautement litigieux dont la détermination relève d'une question de faits, ou mixte de droit et de faits<sup>78</sup>, qui constitue un élément central de l'argument relatif à la prescription, et ce, que ce soit en matière de responsabilité contractuelle ou extracontractuelle de la Ville.

<sup>75</sup> Pièce P-53.

<sup>76</sup> De façon *prima facie* et sans lier le juge du fond.

<sup>77</sup> Pièce P-57.

<sup>78</sup> *Gestion Martin D'Astous c. WSP Canada inc.*, 2018 QCCS 5464, par. 118.

[64] Dans l'affaire 9176-0934 *Québec inc. c. Ville de Bromont*<sup>79</sup>, un dossier comportant un accord de principe similaire à celui de la Ville, les demanderessees se disaient elles aussi liées contractuellement à la Ville, invoquant le délai de prescription de trois ans, alors que la défenderesse invoquait, elle aussi, le délai de six mois de l'article 586 L.c.v. Les parties étant en désaccord sur le point de départ de la prescription, la Cour énonce que l'établissement de ce point de départ est une question de fait ou, à tout le moins, mixte de faits et de droit, nécessitant l'administration d'une preuve au fond, et rejette la demande en irrecevabilité.

[65] Similairement ici, à ce stade des procédures, la nature du recours contractuel ou extracontractuel demeure incertaine et le recours des demanderessees contre la Ville « n'apparaît pas clairement prescrit et il y a [donc] lieu de faire preuve de prudence »<sup>80</sup>. Selon les demanderessees, ce n'est que le 3 février 2025 (ou le 21 janvier 2025) qu'elles ont pris conscience de leur droit d'action contre la Ville. À ce stade des procédures, cette allégation doit être tenue pour avérée. Il en découle qu'elles soutiennent avoir pris connaissance de leur droit d'action dans les six mois ou les trois ans ayant précédé l'institution de la poursuite contre la Ville le 13 juin 2025<sup>81</sup>.

[66] Il apparaît dès lors prématuré de trancher la question de la prescription à ce stade des procédures, en l'absence d'une enquête au fond. Il appartiendra au juge du mérite de se prononcer sur cette question à la lumière d'une preuve complète.

[67] Le Tribunal se gardera de plus, à ce stade, d'examiner plus amplement la nature, contractuelle ou extracontractuelle, du recours de la demanderesse à l'encontre de la Ville, cette qualification étant susceptible d'avoir une incidence importante tant sur l'argument de la prescription (au niveau du délai de trois ans ou de six mois<sup>82</sup>) que sur la validité du recours, et laissera cette question au juge du fond<sup>83</sup>, le cas échéant.

---

<sup>79</sup> 2023 QCCS 4151.

<sup>80</sup> *Sigmasanté c. Énergère Consultants inc.*, 2016 QCCS 2349, par. 26.

<sup>81</sup> Contrairement aux faits de l'affaire 9091-7337 *Québec inc. (Les constructions Musto) c. Montréal (Ville de) (Arrondissement Pierrefonds / Senneville)*, 2007 QCCS 1160, par. 25 à 27.

<sup>82</sup> *Longueuil (Ville de) c. Carquest Canada Ltée*, 2002 CanLII 41236 (QC CA), par. 21 « [21] En matière contractuelle, il n'existe aucune justification pour faire bénéficier les villes d'un traitement particulier. », 2002 CanLII 38742 (QC CS); *Transport Serge Therrien inc. c. Terrebonne*, 2006 QCCS 3620; *Michel Guimont Entrepreneur Électricien ltée c. Fine Point Tech*, 2001 QCCS 29496, par 32 et 33.

<sup>83</sup> *Transport Serge Therrien inc. c. Terrebonne (Ville de)*, 2006 QCCS 3620, par. 77 : « [77] Le fondement véritable de leur recours n'est pas nécessairement apparent à ce stade des procédures. En conséquence, le Tribunal considère que dans les circonstances, la question de la prescription ne peut véritablement être décidée sans qu'une preuve et qu'une argumentation sur la véritable nature de celui-ci soient évaluées au mérite. ».

## 2.2 Les faits allégués ne peuvent donner ouverture aux conclusions recherchées

[68] Comme second argument, la Ville soutient que les faits allégués par les demanderessees ne peuvent donner ouverture aux conclusions recherchées. Dans tout recours fondé sur la responsabilité extracontractuelle, une allégation de faute est requise<sup>84</sup>. Elle prétend que les allégations contenues dans la DII modifiée sont insuffisantes pour supporter les conclusions.

### 2.2.1 Prétention des parties

[69] La Ville considère que les allégations de la DII modifiée, même si les faits allégués sont tenus pour avérés, sont insuffisantes pour donner ouverture aux conclusions recherchées. Même en supposant que la Ville ait retardé la réalisation du Projet pour l'assujettir au Règlement CDU-1, cela ne constituerait pas une faute causale, la planification du territoire relevant de la discrétion municipale et de décisions de politique générale prises dans l'exercice de compétences de la Ville en matière d'aménagement du territoire exercée dans l'intérêt public.

[70] La Ville a soumis de nombreuses autorités sur les sujets suivants : (i) la règle du *stare decisis*; (ii) l'immunité de droit public de la Ville sur l'aménagement de son territoire<sup>85</sup>; (iii) l'absence d'obligation d'une ville à conclure une entente de services municipaux; (iv) seul le comité exécutif d'une ville peut approuver une entente<sup>86</sup>; (v) une approbation de principe ne lie pas une ville; (vi) le texte d'une résolution limite les obligations d'une ville; (vii) seule la promesse d'une personne pouvant engager la ville peut créer une expectation légitime; (viii) l'absence de permanence à la réglementation municipale; (ix) la possibilité de reléguer à plus tard un projet de développement; (x) une ville contrôle son plan d'aménagement d'ensemble.

[71] Contrairement à ce que soutient la Ville<sup>87</sup>, les demanderessees ne contestent pas les pouvoirs réglementaires ni les compétences de la Ville en matière d'aménagement du territoire. Elles lui reprochent plutôt d'avoir délibérément retardé le cheminement du Projet ainsi que les discussions subséquentes entre les parties, après son approbation, afin de permettre l'application d'une nouvelle réglementation plus contraignante, agissant ainsi, selon elles, en contravention des règles élémentaires de la bonne foi.

[72] À cet égard, les demanderessees invoquent diverses allégations de la DII modifiée, relatives à des comportements inéquitables et de mauvaise foi de la Ville, qui

<sup>84</sup> *CGEMA c. Construction J. Michel inc.*, 2025 QCCS 2673, par. 26 à 28; *Racine c. Harvey*, 2005 QCCA 879.

<sup>85</sup> *Entreprises Sibeca c. Frelighsburg*, CSC [2004] 61; *Meadowbrook Groupe Pacific inc. c. Ville de Montréal*, 2019 QCCA 2037; *Mineault c. Municipalité de Val-des-Monts*, 2023 QCCS 3457 (CanLII).

<sup>86</sup> Jean Hétu et Yvon Duplessis « Le représentant municipal » dans *Droit municipal – Principes généraux et contentieux*, CCH AnswerConnect, dernière mise à jour le 6 novembre 2025; *Ville de Saguenay c. Construction Unibec inc.*, 2021 QCCA 560 (CanLII).

<sup>87</sup> Moyen d'irrecevabilité, par. 12.1 et 12.2.

pourraient justifier les conclusions recherchées<sup>88</sup>. Elles soutiennent notamment, qu'en avril 2024, la Ville aurait même promu une « activité de ramassage des déchets en collaboration avec [l]es amis du boisé Saint-Antoine » sur les terrains du Projet appartenant aux demanderesses<sup>89</sup>, et toléré la présence de sentiers de marche sur ces terrains, et ce, sans l'autorisation de Dalad<sup>90</sup>.

[73] De plus, afin d'appuyer leur thèse selon laquelle une municipalité qui retarde indûment l'avancement d'un projet peut engager sa responsabilité, les demanderesses invoquent notamment l'arrêt *Carrière PCM (1994) Inc. c. Canton de Warwick* dans laquelle la Cour d'appel énonce que :

[53] [...] Ce que je retiens de cet arrêt est précisément que le certificat de conformité constitue le point de départ auquel les intentions de l'autorité municipale quant aux changements de zonage doit s'apprécier, et que le propriétaire ne peut être pénalisé, par la suite, des délais résultant de procédures judiciaires ne résultant pas de sa faute et l'empêchant d'effectuer les démarches subséquentes requises, et pendant lesquels le zonage est modifié<sup>91</sup>. [Le Tribunal souligne]

[74] En conséquence, les demanderesses soutiennent que, si les allégations de la DII modifiée sont tenues pour avérées, celles-ci sont susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées et que le Moyen d'irrecevabilité de la Ville doit, dès lors, être rejeté.

## 2.2.2 Conclusion

[75] À ce stade des procédures, l'analyse des allégations et des pièces déposées à l'appui de la DII modifiée démontre qu'elles sont suffisamment détaillées et propres à justifier l'ouverture aux conclusions recherchées.

[76] De plus, avec égard, la plupart des décisions citées par la Ville se situent au stade du mérite et non de l'irrecevabilité. L'arrêt *Meadowbrook Groupe Pacific inc. c. Ville de Montréal*<sup>92</sup>, traitant de la notion de l'obligation d'agir équitablement<sup>93</sup>, énonce que c'est à la suite de l'analyse de la preuve que le Tribunal vient à la conclusion « que la ville n'a manqué à aucune obligation d'agir équitablement dans les circonstances ». Dans l'arrêt *Ville de Saguenay c. Construction Unibec inc.*<sup>94</sup>, la Cour d'appel se réfère spécifiquement aux déterminations du juge de première instance reposant sur la

<sup>88</sup> DII modifiée, par. 37, 42, 46, 47, 50, 51, 54, 56, 60, 61, 64, 67, 69 à 72, 78, 79, 84, 85, 88, 92, 97, 104, 105, 107 à 117 et pièces P-19, P-24, P-52, P-54.

<sup>89</sup> DII modifiée, par. 100.

<sup>90</sup> DII modifiée, par. 88.

<sup>91</sup> 2001 CanLII 18681 (QC CA), par. 53.

<sup>92</sup> 2019 QCCA 2037 (CanLII), par. 14 à 21; *Mineault c. Municipalité de Val-des-Monts*, 2023 QCCS 3457 (CanLII).

<sup>93</sup> Reproches similaires à ceux faits par les demanderesses à l'encontre de la Ville ici.

<sup>94</sup> 2021 QCCA 560 (CanLII), par. 76 à 79.

« preuve testimoniale et documentaire ». Pour ce qui est de l'affaire *Ville de Thurso c. Devcore Construction*, les faits allégués diffèrent manifestement de ceux du présent litige<sup>95</sup>.

[77] Un procès devrait donc être tenu, notamment, afin de déterminer si la preuve testimoniale et documentaire supporte les allégations de mauvaise foi à l'égard de la Ville ou si les arguments précités de celle-ci trouveront application.

### **3. CONCLUSION**

[78] À l'étape actuelle des procédures, et en tenant pour avérées les allégations de la DII modifiée, le Tribunal ne peut écarter la possibilité qu'à la suite d'une analyse complète de la preuve, les demandresses parviennent à démontrer que : (i) leur recours n'est pas prescrit, tant au regard du délai applicable, qu'il soit de trois ans ou de six mois (en fonction de la nature contractuelle ou extracontractuelle du recours), que du point de départ de la prescription<sup>96</sup>; et que (ii) les allégations et pièces de la DII modifiée soient retenues comme constitutives d'une faute de la Ville et des dommages réclamés<sup>97</sup>.

[79] De plus, comme nous l'avons vu, lorsqu'une partie soulève la mauvaise foi, bien que cette partie ait un lourd fardeau de preuve, les questions de fait doivent être laissées à l'appréciation du juge du fond appelé à apprécier l'ensemble de la preuve.

[80] En terminant, la Ville prétend que, comme dans l'affaire *Toitures Trois étoiles c. Association sportive et communautaire du Centre-Sud inc.*, « le juge du fond ne serait donc pas mieux placé, dans les circonstances, pour décider de l'interprétation de la clause »<sup>98</sup>. Le Tribunal ne partage pas cette position, et ce, tant pour l'argument de la prescription que celui de l'absence d'allégation supportant les conclusions recherchées.

[81] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal considère qu'il serait imprudent et prématuré de déclarer irrecevable la DII modifiée contre la Ville à ce stade. La tenue d'un procès s'impose afin de faire toute la lumière sur les circonstances de l'affaire et de permettre au juge du fond de trancher sur la base d'une preuve complète.

[82] La Demande en irrecevabilité de la Ville est donc rejetée.

[83] Eu égard au présent jugement et dans le souci d'assurer une gestion efficace de l'instance, le Tribunal prolonge le délai d'inscription du dossier jusqu'au **22 mai 2026** et

---

<sup>95</sup> 2019 QCCS 4273, par. 96 à 98, 102 à 104.

<sup>96</sup> Qui semble, à ce stade, pouvoir être plusieurs différentes dates.

<sup>97</sup> *Développement immobilier Grilli inc. c. Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue*, 2018 QCCS 2155 (CanLII), par. 34 et 35.

<sup>98</sup> 2015 QCCA 1850, par. 8.

ordonne aux parties de produire et déposer au dossier de la Cour un nouveau protocole de l'instance, au plus tard le **23 janvier 2026**.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [84] **REJETTE** le Moyen d'irrecevabilité de la *Ville de Laval*;
- [85] **PROLONGE** le délai d'inscription du dossier au **22 mai 2026**;
- [86] **ORDONNE** aux parties de produire au dossier de la Cour un nouveau protocole de l'instance dûment rempli au plus tard le **23 janvier 2026**;
- [87] **LE TOUT** avec frais de justice en faveur des demanderessees.

---

MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

Me Rebecca Laporte-Duval  
DUNTON RAINVILLE  
Pour les demanderessees Dalad inc. et Construction Immoplex inc.

Me Sabrina Saint-Louis  
LESAJ, AVOCATS ET NOTAIRES SERVICES DES AFFAIRES JURIDIQUES DE LA VILLE DE LAVAL  
Pour la défenderesse la Ville de Laval

Date d'audience : 12 décembre 2025