

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-17-009971-175

DATE : 9 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-EVE BÉLANGER, J.C.S.

9128-4182 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

MUNICIPALITÉ DE PAPINEAUVILLE

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU.....	2
ANALYSE	4
1. lien de causalité et mitigation des dommages	4
1.1 Mitigation des dommages.....	4
1.2 Rupture du lien de causalité	5
2. coût de remplacement des améliorations et équipements et frais associés à l'exécution du contrat	5
3. valeur marchande du terrain	9
4. perte de profit futur	10
5. frais de location et reprise de biens	13

6. frais d'experts	16
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :	16

APERÇU

[1] Les parties concluent un acte d'emphytéose visant l'aménagement et l'exploitation d'une marina et d'un terrain de camping par la demanderesse 9128-4182 Québec inc. (« **9128** »), sur un site appartenant à la défenderesse Municipalité de Papineauville. Peu de temps après le début des travaux d'aménagement, Richard Dumouchel, qui est le seul actionnaire et administrateur de 9128¹, découvre une contamination des sols. Papineauville refuse de décontaminer entièrement le site. 9128 intente alors un recours en vices cachés.

[2] Les parties procèdent d'abord sur la responsabilité en raison d'une scission d'instance. Le jugement résilie le contrat et conclut que 9128 a le droit de réclamer des dommages-intérêts à Papineauville selon l'article 1728 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »)².

[3] 9128 réclame à Papineauville plus de 6 millions de dollars pour ce qui suit :

- 3.1. Le coût de remplacement des améliorations et équipements apportés au site ainsi que les frais associés à l'exécution du contrat (tels les frais du contrat notarié, les taxes, les frais d'ingénieurs et les frais d'assurance).
- 3.2. La valeur marchande du terrain.
- 3.3. Les pertes de profit futur jusqu'à l'expiration du contrat en 2055.
- 3.4. Des frais de location pour l'utilisation des quais et de l'élévateur à bateau (« *travel lift* ») par Papineauville depuis la résiliation du contrat.
- 3.5. Ses frais d'experts à titre de frais de justice.

[4] Papineauville conteste cette demande. Elle soutient que 9128 brise le lien de causalité et fait défaut de mitiger ses dommages en obtenant la résiliation du contrat. Elle avance que cette dernière ne subit aucun dommage ou, subsidiairement, que les dommages qu'elle réclame sont grossièrement exagérés.

¹ Pièce P-1.

² 9128-4182 Québec inc. c. Municipalité de Papineauville, 2024 QCCS 419 (« **Jugement sur la responsabilité** »).

[5] Les questions en litige sont les suivantes et le Tribunal y répond comme suit :

- 5.1. 9128 a-t-elle brisé le lien de causalité et fait défaut de mitiger ses dommages en obtenant la résiliation du contrat?

Réponse : Non. Le jugement sur la responsabilité résilie le contrat et permet à 9128 de réclamer une compensation pour le préjudice qu'elle subit.

- 5.2. 9128 peut-elle réclamer le coût de remplacement des améliorations et équipements qu'elle apporte au site et les frais associés à l'exécution du contrat avant sa résiliation? Si oui, quel est le montant de ces dommages?

Réponse : Non, parce que la résiliation du contrat n'entraîne pas une restitution des prestations et qu'une telle compensation aurait pour effet d'enrichir 9128 aux dépens de Papineauville.

- 5.3. 9128 peut-elle réclamer la valeur marchande du terrain? Si oui, quel est le montant de ce dommage?

Réponse : Non, car elle ne remplit pas son fardeau de prouver ce dommage.

- 5.4. 9128 peut-elle réclamer une perte de profit futur? Si oui, quel est le montant de ce dommage?

Réponse : Oui, au montant de 1 728 000 \$.

- 5.5. 9128 peut-elle réclamer un loyer pour l'utilisation des quais et de l'élévateur à bateau par Papineauville depuis la résiliation du contrat? Si oui, quel est le montant du loyer? Sinon, peut-elle reprendre possession de ces biens?

Réponse : Elle ne peut réclamer des frais de location, car cela n'est pas prévu au contrat. Elle n'est pas autorisée à reprendre possession des quais vu le contrat et l'article 1210(1) C.c.Q. Elle est autorisée à récupérer l'élévateur à bateau conformément à la clause 9.1 du contrat.

- 5.6. 9128 a-t-elle droit à un remboursement de ses frais d'experts à titre de frais de justice?

Réponse : Oui, mais seulement pour les frais de Deloitte vu le sort mitigé de sa demande.

ANALYSE

1. LIEN DE CAUSALITÉ ET MITIGATION DES DOMMAGES

[6] Papineauville soutient que 9128 aurait dû mitiger ses dommages en déposant sa demande d'autorisation de permis en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et en assumant les coûts additionnels de décontamination, ce qui lui aurait permis de poursuivre l'exécution du contrat. Elle avance aussi que 9128 rompt le lien de causalité en cessant d'exécuter ses obligations contractuelles et en demandant la résiliation du contrat.

[7] Ces prétentions sont mal fondées.

1.1 Mitigation des dommages

[8] L'obligation de mitiger ses dommages est prévue à l'article 1479 C.c.Q. Selon cet article, la personne tenue de réparer un préjudice ne répond pas de son aggravation si la victime pouvait l'éviter.

[9] Cette obligation ne vise que l'aggravation du préjudice. La survenance et l'étendue du préjudice n'en constituent pas une aggravation³. Ainsi, l'obligation de mitiger ses dommages n'inclut pas l'obligation d'éviter la réalisation du préjudice, d'en neutraliser ses effets, ni d'y remédier⁴. Autrement, cela aurait pour effet de faire supporter à la victime une partie des dommages causés par le responsable⁵.

[10] Or, c'est ce que Papineauville cherche à faire. En alléguant que 9128 devait déposer une demande d'autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et assumer les coûts additionnels de décontamination pour poursuivre l'exécution du contrat, elle demande que cette dernière supporte une partie de sa responsabilité. Le jugement sur la responsabilité conclut que les démarches visant à permettre l'aménagement du terrain de camping, l'installation de la nouvelle station de pompage des eaux usées et des infrastructures souterraines conformément aux normes environnementales relève de la responsabilité de Papineauville et non de 9128⁶.

[11] Donc, 9128 ne fait pas défaut de mitiger ses dommages.

³ *OS4 Techno inc. c. Ville de Montréal*, 2023 QCCA 970, par. 77.

⁴ *Id.*, par. 76.

⁵ *Id.*; *Ville de Lorraine c. AXA Assurances inc.*, 2020 QCCA 1086, par. 107, 108 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée : *KPMG Inc., en sa qualité de liquidateur de Dessau inc. suivant l'Ordonnance de la Cour supérieure portant le numéro 500-11-056442-193 c. Ville de Lorraine*, 2021 CanLII 42362 (CSC)).

⁶ Jugement sur la responsabilité, par. 58-74, 79.

1.2 Rupture du lien de causalité

[12] Papineauville soutient qu'elle ne doit payer aucun dommage à 9128, car cette dernière agit comme un *novus actus interveniens* et rompt le lien de causalité en obtenant la résiliation du contrat.

[13] Pour conclure à un *novus actus interveniens*, le lien de causalité entre la faute initiale et le préjudice subi doit être entièrement rompu par l'intervention d'une seconde faute, commise par la victime ou un tiers. Cette seconde faute doit survenir après la faute initiale⁷ et être sans rapport direct avec celle-ci⁸.

[14] 9128 ne rompt pas le lien de causalité. Elle ne commet pas une faute en demandant la résiliation du contrat. Au contraire, le jugement sur la responsabilité conclut que sa demande est bien fondée parce que la contamination du site constitue un déficit grave d'usage et que Papineauville refuse d'assumer les coûts afin de rendre le site conforme aux normes environnementales pour permettre l'aménagement du camping⁹.

2. COÛT DE REMPLACEMENT DES AMÉLIORATIONS ET ÉQUIPEMENTS ET FRAIS ASSOCIÉS À L'EXÉCUTION DU CONTRAT

[15] 9128 réclame le coût de remplacement des améliorations et équipements qu'elle apporte au site, au montant total de 1 892 800 \$. Elle demande aussi le remboursement de tous les frais associés à l'exécution du contrat avant sa résiliation, tels les frais de notaire, les droits de mutation, les taxes, les frais d'arpentage, les frais d'ingénieurs, les frais d'assurance, etc.¹⁰ Elle soutient qu'elle subit ce préjudice, car elle n'aurait jamais signé le contrat si elle avait su que le site était contaminé.

[16] Or, il s'agit là d'une demande de restitution de ses prestations, qu'elle ne peut obtenir en raison de la résiliation du contrat.

[17] L'article 1728 C.c.Q. qui fonde la réclamation de 9128 en dommages-intérêts fait la distinction entre la restitution du prix et le préjudice subi :

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur.

(Soulignement du Tribunal)

[18] Cette « restitution du prix » à laquelle réfère l'article 1728 C.c.Q. est une conséquence de la résolution du contrat de vente. En effet, un contrat résolu est

⁷ *Procureur général du Québec c. Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique*, 2025 QCCA 230, par. 205-207.

⁸ *Id.*, par. 208, citant l'arrêt *Lacombe c. André*, 2003 CanLII 47946 (QC CA) par. 59.

⁹ Jugement sur la responsabilité, par. 79.

¹⁰ « Annexe A » produit lors des plaidoiries de 9128.

anéanti de façon rétroactive¹¹. Cela est aussi le cas lorsqu'un contrat est annulé¹². Cela signifie que le contrat résolu ou annulé « disparaît juridiquement »¹³. Les parties doivent alors être remises dans l'état où elles étaient avant de conclure le contrat¹⁴. Cette remise en état se fait conformément au régime de la restitution des prestations selon les articles 1699 à 1707 C.c.Q.¹⁵

[19] Ainsi, la restitution des prestations est un mécanisme visant à faire disparaître les effets produits par un contrat entre sa conclusion et sa résolution¹⁶ ou son annulation¹⁷. Cela permet aux parties d'être remises dans l'état où elles étaient avant sa conclusion. Il ne s'agit pas d'un dédommagement, d'une compensation, d'une indemnisation, ni d'une rétribution¹⁸, mais une conséquence de l'annulation ou de la résolution du contrat¹⁹.

[20] Lors du procès sur la responsabilité, 9128 ne demande pas l'annulation du contrat, mais sa résolution. Toutefois, le jugement sur la responsabilité prononce non pas la résolution du contrat, mais sa résiliation²⁰. En effet, contrairement à un contrat de vente, l'acte d'emphytéose est d'un contrat à exécution successive. Selon l'article 1604(1) C.c.Q., un tel contrat n'est pas résolu, mais résilié. Cette distinction est importante, car les effets d'une résolution et d'une résiliation ne sont pas les mêmes.

[21] En effet, contrairement à la résolution et à l'annulation d'un contrat, la résiliation n'entraîne pas d'effet rétroactif²¹. Elle entraîne l'anéantissement de la relation contractuelle pour l'avenir seulement²². Les parties sont libérées de leurs obligations contractuelles pour le futur, mais ne sont pas remises dans la situation juridique et économique où elles se trouvaient avant la conclusion du contrat. Par conséquent, lorsqu'un contrat est résilié, il n'y a pas lieu de restituer les prestations exécutées par chacune des parties avant la résiliation²³.

[22] D'ailleurs, le jugement sur la responsabilité le précise :

¹¹ Article 1606(1) et 1422 C.c.Q.

¹² Article 1422 C.c.Q.

¹³ Article 1606(1) C.c.Q.; *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, 2019 CSC 57, par. 38.

¹⁴ *Id.*; *Murray c. Prestige Gabriel Ouest*, 2021 QCCA 1394, par. 32.

¹⁵ *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, *supra* note 13, par. 38.

¹⁶ Article 1606(1) C.c.Q.

¹⁷ Article 1422 C.c.Q.

¹⁸ *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, *supra* note 13, par. 38.

¹⁹ *Murray c. Prestige Gabriel Ouest*, *supra* note 14, par. 31.

²⁰ Jugement sur la responsabilité, par. 79, 135.

²¹ Article 1606 C.c.Q.

²² *eBay Canada Ltd. c. Mofo Moko*, 2018 QCCA 1735, par. 16.

²³ Article 1699 C.c.Q.; *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie ltée*, 2014 QCCA 1594, par. 91; *Gaudreau c. 9090-2438 Québec inc.*, 2007 QCCA 1254, par. 79; Didier LLUELLES et Benoit MOORE, *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 2897, 2934.

[78] Le deuxième alinéa de l'article 1606 C.c.Q. prévoit que le contrat résilié « *cesse d'exister pour l'avenir seulement* ». Contrairement à la résolution d'un contrat, lorsqu'un contrat à exécution successive est résilié, les parties ne sont pas tenues à la restitution des prestations passées.²⁴

(Soulignement du Tribunal)

[23] Ainsi, en résiliant le contrat, le jugement sur la responsabilité²⁵ met fin à l'emphytéose²⁶ sans effet rétroactif²⁷. Pour cette raison, 9128 ne peut réclamer une restitution de ses prestations exécutées avant la résiliation.

[24] Si l'on compense 9128 pour les améliorations, équipements et frais payés ou exécutés avant la résiliation du contrat, cela revient en réalité à lui restituer l'équivalent de ses prestations déjà exécutées. Il en résulterait non pas une résiliation, mais une annulation du contrat. Cependant, répétons-le, cette dernière n'a pas demandé l'annulation du contrat.

[25] 9128 soutient qu'il s'agit d'une réclamation pour dommages et non d'une demande de restitution de ses prestations. Elle s'appuie sur des décisions concluant qu'en raison d'une résiliation fautive d'un bail commercial, soit un contrat à exécution successive, le locataire a le droit d'être indemnisé pour les améliorations locatives qu'il apporte au local avant la résiliation du bail²⁸. Cependant, lorsque tel est le cas, les tribunaux indemnisent la valeur des améliorations locatives dont le locataire aurait dû continuer de jouir pour la durée restante du bail si celui-ci n'avait pas été résilié fautivement²⁹. 9128 ne réclame pas la valeur des améliorations dont elle aurait pu continuer de jouir si le contrat n'avait pas été résilié, mais un remboursement de toutes ses dépenses passées.

[26] L'article 1728 C.c.Q. permet à 9128 de réclamer le préjudice causé par le vice caché. Elle peut réclamer la perte qu'elle subit et le gain dont elle est privée en raison du vice³⁰. Ainsi, il s'agit de la replacer dans la situation où elle se serait trouvée si le site n'avait pas été affecté du vice de contamination des sols ou si Papineauville avait entièrement décontaminé le site. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elle réclame une perte de profit.

²⁴ Jugement sur la responsabilité, par. 78.

²⁵ *Id.*, par. 79, 135.

²⁶ Article 1208(3) C.c.Q.; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, (« **Lafond** »), par. 2280.

²⁷ Lafond, par. 2281; *Domtar inc. c. Grantech inc.*, 2002 CanLII 63219 (QC CA), par. 39.

²⁸ Elle cite *GPEKS Constructions inc. c. Wagner*, 2022 QCCA 738, *Gestion RFD 2000 inc. c. 148804 Canada inc. (Montréal Star Mobile)*, 2024 QCCS 417 et *9280-9664 Québec inc. c. Entreprises Burak inc.*, 2024 QCCS 1961.

²⁹ *Wagner c. GPEKS Constructions inc.*, 2021 QCCS 1004, par.132, 134; *Gestion RFD 2000 inc. c. 148804 Canada inc. (Montréal Star Mobile)*, *supra* note 28, par. 183; *9280-9664 Québec inc. c. Entreprises Burak inc.*, *supra* note 28, par. 92, 93, 99.

³⁰ Articles 1607 et 1611 C.c.Q.

[27] Or, elle ne peut réclamer à la fois une perte de profit et un remboursement de ses investissements passés. En effet, elle a droit à une réparation intégrale de son préjudice, mais elle ne peut s'enrichir aux dépens de Papineauville³¹. Si on la compense pour ses dépenses en frais, améliorations et équipements et pour sa perte de profit, elle s'enrichira, car en réalité, elle ne pourrait réaliser un profit sans dépenser ce qu'elle réclame à ce titre.

[28] Les investissements qu'elle fait avant la résiliation du contrat en frais, améliorations et équipements sont effectivement requis pour lui permettre de générer les flux monétaires qu'elle réclame à titre de pertes de profit. D'ailleurs, son expert en juricomptabilité et quantification de dommages, Guillaume Vadeboncoeur, considère ces investissements pour calculer les pertes de flux monétaires³². Il précise que les projections financières de 9128 ne pourraient se réaliser sans faire les investissements requis pour compléter la réalisation du projet³³.

[29] Par conséquent, 9128 ne peut réclamer un remboursement de ses investissements.

[30] Cela dit, il convient de préciser que si cette réclamation avait été accueillie, la compensation aurait été limitée à 130 000 \$.

[31] En effet, 9128 ne réclame pas les montants qu'elle paye pour les améliorations et équipements³⁴, soit 709 898 \$³⁵, mais leur coût de remplacement de 1 892 800 \$³⁶. Par exemple :

31.1. Les aménagements à la capitainerie lui coûtent 203 805 \$, mais elle réclame 251 836 \$³⁷.

31.2. La fabrication et l'installation des quais lui coûtent 262 822 \$³⁸, mais elle réclame 990 000 \$³⁹.

31.3. L'élévateur à bateau lui coûte 22 995 \$⁴⁰, mais elle réclame 130 000 \$⁴¹.

[32] Elle réclame un tel coût de remplacement, parce que les travaux sont effectués en partie par Défi construction, une société dont Dumouchel⁴² est le président, qui ne lui

³¹ Jean-Louis BAUDOIN, Pierre-Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par 776.

³² Pièces P-80, section 5.4; P-81, section 3.2.

³³ Pièce P-80, par. 93 et 96.

³⁴ Pièce P-87, p. 2.

³⁵ *Id.*

³⁶ Pièces P-53; P-85.

³⁷ Annexe A produit lors des plaidoiries; pièce P-53, p. 54.

³⁸ Pièce P-87, p. 2.

³⁹ Annexe A produit lors des plaidoiries; pièces P-53; P-85.

⁴⁰ Pièce P-23 (dernière page).

⁴¹ Pièce P-84.

charge pas de frais d'administration ni de profit et que ce dernier investit beaucoup de temps pour la conception, la fabrication et l'installation des améliorations et équipements⁴³, sans charger son taux horaire ni de frais d'administration et de profit. Or, ce sont Défi construction et Dumouchel qui subissent ces pertes et non 9128, qui en bénéficie. Ces derniers ne sont pas demandeurs en l'instance. Leurs pertes ne peuvent être compensées de façon détournée par la réclamation que formule 9128 pour un coût de remplacement plutôt que le coût qu'elle paye pour ces améliorations et équipements.

[33] De plus, 9128 génère des revenus pendant la durée du contrat avant sa résiliation⁴⁴. Elle génère ces revenus grâce aux améliorations et équipements qu'elle fournit au site et aux frais qu'elle paye. Pour calculer la perte réelle qu'elle subit, il faut déduire ses revenus de ses dépenses. 9128 n'administre pas une telle preuve, mais Papineauville le fait. Son experte en évaluation et quantification de dommages, Esther Dumoulin, calcule les dommages subis jusqu'à la résiliation du contrat en fonction des montants déboursés par 9128 et des profits réalisés pendant la durée du contrat⁴⁵. Elle estime qu'en date du 31 décembre 2023, soit la date la plus rapprochée de la résiliation du contrat retenue par les experts, ses pertes équivalent à 130 000 \$⁴⁶.

3. VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN

[34] 9128 réclame la valeur marchande du terrain visé par l'acte d'emphytéose, au montant de 1 015 000 \$⁴⁷. Dumouchel affirme que son intention était de compléter les améliorations conformément au contrat, puis de vendre le terrain lorsqu'il aurait 70 ans.

[35] Toutefois, 9128 ne se décharge pas de son fardeau de prouver qu'elle aurait probablement vendu le terrain à ce prix.

[36] D'abord, il importe de préciser que 9128 n'est pas propriétaire du terrain malgré ce que Dumouchel croit. L'emphytéose constitue un démembrement du droit de propriété⁴⁸. Le jugement sur la responsabilité précise que le propriétaire de l'immeuble en conserve la propriété et que l'emphytéote en détient l'utilité et tous les droits attachés à la qualité de propriétaire⁴⁹. Ainsi, à titre d'emphytéote, 9128 n'est pas la propriétaire du terrain visé par le contrat.

[37] Ensuite, la preuve ne révèle pas s'il est probable qu'un acquéreur paye la valeur marchande du terrain, car celui-ci demeure sujet à l'acte d'emphytéose.

⁴² Le Tribunal ne réfère qu'aux noms de famille afin d'alléger le texte. Il ne faut pas y voir un manque de courtoisie.

⁴³ Pièce P-104 : détail du temps que Dumouchel estime avoir investi.

⁴⁴ Pièce P-81 annexe 3.

⁴⁵ Pièces D-9, D-27.

⁴⁶ Pièce D-27.

⁴⁷ Pièce P-53.

⁴⁸ *Hébert-Gravel c. Trécaré Itée*, 2000 CanLII 8281 (QC CA), par. 25; *H.L.P. c. Beauport (Ville)*, 2000 CanLII 7614 (QC CA), par. 14-16.

⁴⁹ Jugement sur la responsabilité, par. 28, 29.

[38] En effet, l'emphytéote ne peut céder plus de droit qu'il ne détient⁵⁰. Ainsi, même s'il peut aliéner l'immeuble, cette aliénation n'entraîne pas un transfert de propriété complet à l'acquéreur⁵¹. Ce dernier acquiert les droits réels de l'emphytéote et devra respecter toutes les obligations découlant du contrat, incluant celle de remettre l'immeuble avec ses améliorations à la fin de l'emphytéose⁵². C'est d'ailleurs ce que les parties ont prévu au contrat⁵³.

[39] L'expert évaluateur agréé, Jean Richard, affirme que malgré le contrat, le terrain pourrait être vendu à sa valeur marchande⁵⁴. Il justifie son opinion en précisant que le contrat est d'une durée de 40 ans⁵⁵, que son prix est d'un dollar par année⁵⁶ et qu'en général, les revenus générés par un terrain de camping sont élevés. Aucune valeur probante n'est accordée à cette opinion, car celle-ci n'est pas fiable.

[40] En effet, 9128 céderait toutes ses obligations en vertu du contrat et non pas seulement celle de payer le prix d'un dollar par année. Par exemple, l'acquéreur aura l'obligation de maintenir l'immeuble et les améliorations en bon état, de payer le coût des réparations, y compris des réparations majeures⁵⁷, de réaménager les améliorations en cas de destruction partielle⁵⁸ et de remettre sans aucune compensation et libre de toute charge l'immeuble et ses améliorations à la fin de l'emphytéose⁵⁹. Richard ne considère pas les investissements qu'un acquéreur devra faire en achetant le terrain. Il n'en connaît d'ailleurs pas le montant. Il ne considère pas non plus l'influence de la valeur de revente du terrain sur le prix de vente. Cette valeur de revente pourrait être moindre en raison de la période du contrat qui avance avec le temps et de l'obligation de remettre l'immeuble et ses améliorations sans compensation à la fin de l'emphytéose. Il ne précise pas si l'ensemble des obligations découlant du contrat sont susceptibles de diminuer le nombre d'acheteurs potentiels ni d'influencer le prix de vente.

[41] Bref, cette preuve de la valeur marchande du terrain est insuffisante pour conclure que 9128 aurait probablement cédé ses droits issus du contrat au prix de 1 015 000 \$.

4. PERTE DE PROFIT FUTUR

[42] 9128 réclame le profit qu'elle aurait réalisé pendant toute la durée du contrat, soit jusqu'en 2055. Cette réclamation est accueillie en partie, soit jusqu'en 2028.

⁵⁰ Lafond, par. 2244.

⁵¹ *Racine c. Québec (Ville)*, 1989 CanLII 591 (QC CA).

⁵² Articles 1209, 1210 C.c.Q.; Lafond, par. 2246, 2308.

⁵³ Pièce P-6, clauses 5.11, 6.4, 8.2.

⁵⁴ Pièce P-53.

⁵⁵ Pièce P-6, clause 4.

⁵⁶ *Id.*, clause 3.2.

⁵⁷ *Id.*, clauses 5.2.2, 5.7.1.

⁵⁸ *Id.*, clause 5.2.5.

⁵⁹ *Id.*, clauses 5.2.7, 5.9.

[43] Le préjudice futur peut être compensé s'il est certain, susceptible d'être évalué⁶⁰ et causé par la faute du débiteur, c'est-à-dire qu'il en est une suite immédiate et directe⁶¹. Quant au caractère certain du préjudice futur, il ne s'agit pas d'une « certitude absolue ou scientifique »⁶². Il s'agit plutôt d'une certitude probable⁶³, c'est-à-dire qu'il faut prouver que le dommage se produira en toute probabilité⁶⁴.

[44] Papineauville soutient que 9128 ne peut réclamer une perte de profit, car Dumouchel affirme que s'il avait su que le terrain était contaminé, il n'aurait pas signé le contrat et n'aurait donc pas réalisé le projet de marina et de camping. Selon elle, les dommages subis par 9128 se limitent à 130 000 \$, soit la différence entre les montants qu'elle débourse et les profits qu'elle réalise pendant la durée du contrat jusqu'à sa résiliation⁶⁵. Cette prétention est mal fondée, car même si l'affirmation de Dumouchel permet de résilier le contrat, elle n'empêche pas 9128 d'être compensée pour le préjudice découlant de la contamination des sols selon l'article 1728 C.c.Q⁶⁶.

[45] 9128 remplit son fardeau de prouver qu'en raison de la contamination des sols, elle subit une perte de profit futur. En effet, sans cette contamination, elle aurait fort probablement exécuté les travaux prévus au contrat⁶⁷ et exploité la marina et le camping. Cette activité commerciale aurait été profitable.

[46] Les experts en évaluation de dommages, Vadeboncoeur et Dumoulin, utilisent la méthode des flux monétaires pour calculer les profits que 9128 aurait probablement générés en l'absence de contamination des sols⁶⁸. Cette méthode reconnue par la jurisprudence⁶⁹ est fiable. En effet, les experts tiennent compte entre autres de la situation financière et des résultats passés de 9128, de ses projections financières, des données opérationnelles et du taux d'occupation prévisible de la marina et du camping. Ils estiment aussi un taux d'actualisation qui leur permet d'établir le montant des pertes

⁶⁰ Article 1611 C.c.Q.

⁶¹ Article 1613 C.c.Q; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd. Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 577; *1965587 Ontario Inc. c. Équipement fédéral Québec Ltée*, 2005 CanLII 6712 (QC CS), par. 28.

⁶² *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, 2020 QCCA 495, par. 632; *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, par. 84 (demande d'autorisation à la Cour suprême rejetée : *Bell Expressvu Limited Partnership c. Vidéotron S.E.N.C., et al.*, 2015 CanLII 66252 (CSC)).

⁶³ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, supra note 62, par. 632; *G.A. c. N.B.*, 2023 QCCA 932, par. 55-57; *Uni-Sélect Inc. c. Acktion Corp.*, 2002 CanLII 41226 (QC CA), par. 55.

⁶⁴ *G.A. c. N.B.*, supra note 63, par. 55 citant Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 9^e éd., vol. 1 « Principes généraux », Montréal, Yvon Blais, 2020, p. 448, n° 1-357.

⁶⁵ Pièces D-9, D-27.

⁶⁶ Jugement sur la responsabilité, par. 76, 79, 81, 93.

⁶⁷ Pièce P-6, clause 5.2.3

⁶⁸ Pièces P-80, P-81, P-103, P-108, P-109, P-110, D-9, D-27.

⁶⁹ *Aéroports de Montréal c. Hôtel de l'Aéroport de Mirabel Inc.*, 2003 CanLII 22050 (QC CA), par. 72; *Leasehold Construction Corp. c. Aéroports de Montréal*, 2005 CanLII 23042 (QC CS), par. 174.

à une date rapprochée de la résiliation du contrat, soit au 31 décembre 2023. Ce taux prend en considération les risques associés à la réalisation des flux monétaires, comme ceux liés au marché, au coût de la dette, à l'industrie, ainsi qu'à l'entreprise de 9128⁷⁰.

[47] Les experts s'entendent sur l'ensemble des prémisses de leurs calculs, sauf la prime de risque applicable à 9128, ce qui entraîne un écart de 1 % dans le taux d'actualisation qu'ils préconisent⁷¹. Le Tribunal retient le taux d'actualisation de l'expert Dumoulin. En effet, son taux permet de tenir compte du risque lié au fait que l'inflation n'a pas été anticipée aux investissements en immobilisations.

[48] Cependant, 9128 ne remplit pas son fardeau de prouver une perte de profit jusqu'en 2055, car Dumouchel, son seul actionnaire et administrateur, envisage vendre le terrain à 70 ans, soit en 2028, afin de prendre sa retraite.

[49] Ce dernier affirme effectivement qu'au moment de la conclusion du contrat, il prévoit compléter tous les travaux et exploiter la marina et le camping jusqu'à ce qu'il atteigne l'âge de 70 ans et ensuite, vendre pour lui permettre de prendre sa retraite. En contre-interrogatoire, il réaffirme qu'il avait prévu être présent pour l'exécution et l'exploitation de la marina et du camping jusqu'à ses 70 ans et qu'ensuite il envisageait vendre soit à Papineauville ou à un tiers. Il considère ce projet comme son « fonds de pension » et précise qu'il aurait vendu le terrain comme il peut le faire avec un investissement immobilier.

[50] 9128 soumet qu'elle a une personnalité juridique distincte et qu'on ne peut limiter sa réclamation en fonction des plans de retraite de Dumouchel. Or, ce dernier est son âme dirigeante, son *alter ego*. Il admet n'avoir prévu aucun plan de relève pour le futur de 9128 après sa retraite et qu'il envisageait plutôt vendre le site.

[51] Cette dernière plaide aussi que cette vente est incertaine et que Dumouchel pourrait embaucher un employé et poursuivre l'exploitation de la marina et du camping. Pourtant, elle réclame la valeur marchande du terrain et Dumouchel témoigne avec conviction qu'il envisageait vendre le terrain et que c'est pour cette raison qu'il y a des clauses au contrat qui lui permettent de le faire⁷².

[52] À ce sujet, nous l'avons vu, 9128 ne remplit pas son fardeau de prouver que le terrain serait probablement vendu à la valeur marchande de 1 015 000 \$.

[53] Par ailleurs, aucune réclamation n'est formulée pour la vente de 9128 au moment de la retraite de Dumouchel ni pour la vente de ses actions. Ce dernier n'est d'ailleurs pas demandeur. La preuve ne révèle pas non plus la valeur de l'entreprise ou des actifs de 9128. Vadeboncoeur n'est pas un expert en évaluation d'entreprise et son mandat ne consiste pas à évaluer la valeur de 9128. Dumoulin détient une telle

⁷⁰ Pièces P-81 annexe 6; D-9 annexe 6.

⁷¹ Pièces P-110, P-109 annexe 6 modifiée, D-27 annexe 6 amendée.

⁷² Pièce P-6, clauses 5.11 et 8.2.

expertise, mais son mandat ne vise pas non plus l'évaluation de la valeur de 9128. Elle précise que la valeur des flux monétaires s'apparente à une évaluation d'entreprise, car celle-ci dépend de sa capacité à générer des flux de trésorerie. Cependant, les résultats de son expertise et de celle de Vadeboncoeur ne reflètent pas la valeur de l'entreprise, car des impératifs fiscaux doivent être considérés.

[54] 9128 soutient qu'il faudrait à tout le moins lui accorder une perte de profit jusqu'en 2036, car elle ne pouvait mettre fin au contrat avant une période de 20 ans⁷³. Or, elle aurait pu le céder avant, comme ce qu'envisageait faire Dumouchel à l'atteinte de ses 70 ans.

[55] En somme, les pertes de profit futur après 2028 ne sont pas prouvées selon la prépondérance des probabilités.

[56] Il n'est pas clair si Papineauville soutient que 9128 avait l'obligation de mitiger ses dommages avant 2028. Si tel est le cas, elle ne remplit pas son fardeau de prouver que 9128 ne respecte pas cette obligation⁷⁴.

[57] L'obligation de mitiger ses dommages⁷⁵ est une obligation de moyen qui s'évalue selon un test objectif, soit celui de la personne raisonnablement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances⁷⁶.

[58] La preuve est muette sur les occasions d'affaires, similaires ou non, qui s'offrent à 9128 avant 2028. Certes, Dumouchel a une longue carrière en construction. Il a de l'expérience en maçonnerie, en développement résidentiel et en construction commercial. Il fait de tout : électricité, plomberie, soudure. Il détient aussi des compétences relativement à l'estimation de projets, l'élaboration de plans et la fabrication de toute sorte de biens, comme des quais. Son expérience et ses compétences variées seraient probablement utiles pour mitiger les dommages de 9128 à moyen terme, mais comme il envisageait prendre sa retraite en 2028, il est improbable qu'elle ait pu mitiger ses dommages d'ici là.

[59] Donc, Papineauville doit compenser 9128 pour ses pertes de profit futur jusqu'en 2028, soit d'un montant de 1 728 000 \$⁷⁷.

⁷³ *Id.*, clause 4.1.

⁷⁴ *Ville de Montréal c. 9150-2732 Québec inc.*, 2023 QCCA 567, par. 66; *Southcott Estates Inc. c. Toronto Catholic District School Board*, 2012 CSC 51, par. 24.

⁷⁵ Article 1479 C.c.Q.

⁷⁶ *Ferme Gérard Renaud inc. c. Sucriers du Mont-Bleu ltée*, 2021 QCCA 632, par. 13-16, 24; *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2014 QCCA 911, par. 54-56; *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*, 2014 QCCA 1309, par. 43-47.

⁷⁷ Pièce P-110.

5. FRAIS DE LOCATION ET REPRISE DE BIENS

[60] 9128 réclame des frais de location pour les quais qu'elle installe à la marina et l'élévateur à bateau qu'elle achète et restaure afin de permettre l'entreposage de bateaux sur le site, car Papineauville les utilise depuis la résiliation du contrat. De façon subsidiaire, elle demande de récupérer ces biens.

[61] D'une part, 9128 ne peut demander des frais de location pour l'utilisation de ces biens par Papineauville, car cela n'est pas prévu au contrat. Il ne revient pas au Tribunal de créer une telle obligation en l'absence d'entente entre les parties à cet égard⁷⁸.

[62] D'autre part, 9128 ne peut reprendre les quais. Elle doit les remettre à Papineauville sans aucune compensation à la fin de l'emphytéose, et ce, conformément à l'article 1210(1) C.c.Q. ainsi qu'aux clauses 5.2.7 et 5.9 du contrat.

[63] En effet, selon l'article 1210(1) C.c.Q., l'emphytéote doit remettre l'immeuble en bon état avec les constructions, ouvrages ou plantations prévus à l'acte constitutif à la fin de l'emphytéose. Cette disposition est d'ordre public, car elle permet de donner effet à l'entreprise de l'emphytéose définie à l'article 1195 C.c.Q. S'il n'était pas impératif que l'emphytéote remette l'immeuble avec les constructions, ouvrages ou plantations prévus à l'acte constitutif à la fin de l'emphytéose, cela irait à l'encontre de l'essence même de celle-ci⁷⁹.

[64] Les deux clauses suivantes du contrat prévoient la remise des constructions, ouvrages ou plantations prévus à l'acte constitutif à la fin de l'emphytéose conformément à l'article 1210(1) C.c.Q. :

5.2.7 Fin de l'Emphytéose

À la fin de l'emphytéose, l'EMPHYTÉOTE s'engage à remettre au PROPRIÉTAIRE sans aucune compensation, les Améliorations en bon état et libres de toute charge, priorité ou hypothèque.

5.9 Remise de l'immeuble

Sous réserve des dispositions des présentes, L'EMPHYTÉOTE doit, à l'expiration ou avant l'expiration de ce Contrat et sujet aux dispositions du paragraphe suivant, remettre paisiblement au PROPRIÉTAIRE l'immeuble ainsi que toutes les Améliorations et autres constructions, ouvrages et plantations qui ont été faites en tout temps pendant la durée du Contrat, le tout en bonne condition sauf pour l'usure normale, libre de tous droits et charges.

(Soulignement du Tribunal)

⁷⁸ *BMW Canada inc. c. Automobiles Jalbert inc.*, 2006 QCCA 1068, par. 145.

⁷⁹ Lafond, par. 2306.

[65] Le contrat définit le terme « Améliorations », lequel désigne « les constructions, ouvrages ou plantations qui devront être faits par l'emphytéote dans le cadre du projet »⁸⁰. La clause 5.2.3 du contrat prévoit spécifiquement que 9128 doit remplacer les 40 quais existants et en ajouter 59⁸¹. Ainsi, les quais constituent des « Améliorations » prévues au contrat.

[66] Donc, 9128 doit remettre les quais à Papineauville sans compensation à la fin de l'emphytéose, soit au moment de la résiliation du contrat.

[67] 9128 soutient que la clause 9.1 du contrat lui permet de récupérer les quais. Cette prétention est erronée.

[68] En effet, cette clause ne réfère pas aux « Améliorations ». Elle ne vise pas les constructions, ouvrages ou plantations prévus à l'acte constitutif, comme les quais. Elle réfère plutôt à des équipements, installations fixes, améliorations locatives des bâtiments et aux meubles. Elle se lit comme suit :

À l'expiration du terme de l'Emphytéose ou au moment de toute terminaison antérieure, l'immeuble deviendra la propriété absolue du PROPRIÉTAIRE qui en prendra possession sans avoir à payer une indemnité ou compensation quelconque à l'EMPHYTÉOTE (même pour ce que L'EMPHYTÉOTE a ajouté à l'immeuble sans y être tenu par les présentes) ou à une tierce partie (...) Nonobstant ce qui précède, l'Emphytéote aura le droit, à l'expiration du terme de l'Emphytéose ou au moment de toute terminaison antérieure, d'enlever tous ses équipements, installations fixes et améliorations locatives des bâtiments, et tous les meubles qu'il avait attachés aux bâtiments ou intégrés à ces bâtiments, sans indemnité ou paiement au PROPRIÉTAIRE. Dans le cas d'un tel enlèvement, L'EMPHYTÉOTE sera tenu de remettre les bâtiments dans l'état où ils étaient avant l'installation des équipements, installations fixes, améliorations et meubles dont il est question.

(Soulignement du Tribunal)

[69] De plus, si cette clause permettait à 9128 de récupérer les quais à la fin de l'emphytéose, elle serait contraire à l'article 1210(1) C.c.Q., qui, rappelons-le, est d'ordre public.

[70] Bref, cette clause ne permet pas à 9128 de récupérer les quais.

[71] Par ailleurs, 9128 peut reprendre possession de l'élévateur à bateau. En effet, cet équipement n'est pas une « Amélioration » prévue au contrat. Celui-ci est visé par la clause 9.1 du contrat.

[72] Donc, 9128 est autorisée à reprendre l'élévateur à bateau et devra le faire dans un délai de 90 jours à compter du présent jugement.

⁸⁰ Pièce P-6, clause 1.2.

⁸¹ *Id.*, clause 5.2.3.

6. FRAIS D'EXPERTS

[73] 9128 réclame tous ses frais d'experts à titre de frais judiciaires, soit les frais suivants :

73.1. Expertise en évaluation de dommages de Deloitte : 95 942,31 \$⁸².

73.2. Expertise de l'évaluateur agréé Jean Richard : 7 395,78 \$⁸³.

73.3. Expertise en évaluation d'équipements de Benoit Larue : 11 008,79 \$⁸⁴.

[74] Les demandes de 9128 pour la valeur marchande du terrain, la valeur locative des quais et de l'élévateur à bateau, ainsi que le coût de remplacement des améliorations et équipements, sont mal fondées et rejetées. Papineauville n'a pas à supporter les frais d'expertise au soutien de ces demandes, soit celles de Richard et de Larue.

[75] Donc, vu le sort mitigé de la demande de dommages de 9128, seuls les frais d'expertise de Deloitte devront lui être compensés par Papineauville à titre de frais de justice⁸⁵. Ces frais totalisent 92 642,31 \$ et non 95 942,31 \$⁸⁶.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **ACCUEILLE** en partie la *Demande introductive d'instance modifiée en date du 30 janvier 2026*;

[77] **CONDAMNE** la défenderesse Municipalité de Papineauville à payer à la demanderesse 9128-4182 Québec inc. la somme de 1 728 000 \$ avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 31 décembre 2023;

[78] **AUTORISE** la demanderesse 9128-4182 Québec inc. à reprendre possession de l'élévateur à bateau dans un délai de 90 jours du présent jugement;

[79] **LE TOUT** avec les frais de justice incluant les frais d'expertise de Deloitte au montant de 92 642,31 \$.

MARIE-EVE BÉLANGER, J.C.S.

⁸² Pièces P-50, P-50A, P-88, P-95, P-111, P-112.

⁸³ Pièces P-52, P-52A, P-86.

⁸⁴ Pièces P-75, P-113.

⁸⁵ Article 339 et 340 *Code de procédure civile*.

⁸⁶ Pièces P-50, P-50A, P-88, P-95, P-111 et P-112.

Me Pierre Mc Martin
BEAUDRY, BERTRAND S.E.N.C.R.L.
Avocats de la demanderesse

Me Marie-Eve Zuniga
Me Annabelle Caron
DEVEAU DUFOR MOTTET AVOCATS S.E.N.C.R.L.
Avocats de la défenderesse

Dates d'audience : 26, 27, 28, 29 et 30 janvier 2026.