

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-118004-210

DATE : 9 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PATRICK OUELLET, J.C.S.

CONSTRUCTION URBEX INC.

Demanderesse

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Défenderesse

JUGEMENT

1. INTRODUCTION

[1] À la suite d'un appel d'offres¹ lancé par la défenderesse Ville de Montréal (la « **Ville** ») en juin 2016, pour l'aménagement de trois (3) aires de jeu au parc de La Fontaine, situé à l'Île-des-Sœurs (le « **Projet** »), la soumission de la demanderesse (« **Urbex** »), au montant de 454 862,10 \$ (excluant les taxes)² est retenue, étant la plus basse soumission reçue³. Le montant de la soumission incluait une somme de 41 351,10 \$ afin de prévoir certaines contingences. Un contrat de construction selon ces paramètres est donc octroyé à Urbex.

[2] Il est admis que la soumission contenait une erreur de calcul importante. Un montant de 80 000 \$ avait été prévu par Urbex pour un certain type de gazon synthétique, mais au moment d'additionner les divers items de sa soumission, un montant de 8 000 \$ a erronément été calculé pour cet item, laissant ainsi un manque à gagner de 72 000 \$ pour Urbex, représentant environ 15 % de la valeur du contrat, avant même de commencer les travaux.

[3] Au moment de l'ouverture des soumissions, la Ville a rapidement remarqué l'erreur de calcul d'Urbex, puisque le prix soumis était significativement inférieur à l'estimation de prix effectuée par sa représentante⁴. Puisqu'Urbex était liée par la soumission déposée, la représentante de la Ville lui a donné le choix entre conserver le contrat ou l'annuler, en contrepartie d'une pénalité équivalente au montant de sa caution, soit environ 45 000 \$. Urbex a choisi d'aller de l'avant avec le contrat. À l'audience, le président d'Urbex mentionne regretter cette décision.

[4] Le Projet visait l'aménagement de trois (3) aires de jeux. La première consistait à installer des terrains de pétanque (l'« **Aire Pétanque** »), la seconde visait l'installation de jeux destinés aux enfants âgés de 18 mois à 5 ans (l'« **Aire 18m-5a** ») et la troisième comprenait l'installation d'un jeu de câbles destiné aux enfants de 6 à 12 ans (l'« **Aire 6-12** »). Il était aussi prévu qu'une table de tennis de table extérieure devait être aménagée près de l'Aire 18m-5a⁵.

[5] Urbex s'est contractuellement engagée à compléter les travaux à l'intérieur d'un délai de « quatre-vingt-sept (87) jours de calendrier de la date mentionnée dans l'ordre donné par écrit »⁶ par la représentante de la Ville.

¹ La pièce P-2 comprend, *en liasse*, l'ensemble des documents contractuels.

² Pièce P-3.

³ Pièce D-23.

⁴ L'estimation de la Ville se trouve à la pièce D-23, p. 5.

⁵ Les trois (3) aires de jeu sont illustrées sur le plan figurant à la page 1 de l'onglet B de la pièce P-2.

⁶ Pièce P-3, p. 1.

[6] La construction de l'Aire Pétanque s'est déroulée entre le 3 octobre⁷ et le 4 novembre 2016⁸ et n'a donné lieu à aucun litige. Au moment de suspendre les travaux pour la période hivernale, à l'automne 2016, Urbex avait donc utilisé trente-trois (33) des quatre-vingt-sept (87) jours de calendrier prévus pour compléter les travaux, ne laissant que cinquante-quatre (54) jours⁹ pour compléter l'Aire 18m-5a et l'Aire 6-12, à compter du printemps 2017.

[7] La reprise des travaux a eu lieu le 1^{er} mai 2017¹⁰, mais des difficultés sont survenues en cours d'exécution pour l'Aire 18m-5a et l'Aire 6-12, ce qui a mené la Ville à émettre certaines directives de changement (« **DC** ») et Urbex à effectuer certaines demandes de travaux supplémentaires (« **TS** ») pour des travaux qu'elle soumet ne pas être prévus au contrat.

[8] Le contrat prévoit la somme journalière payable à Urbex dans l'éventualité d'un prolongement de la durée des travaux en raison de travaux non prévus au contrat¹¹.

[9] Le Tribunal doit donc trancher le différend opposant les parties relativement à plusieurs DC et TS. Les mésententes entre les parties sont de plusieurs ordres : crédits contestés à l'égard de sommes prévues contractuellement, différends au sujet du nombre de jours de retard provoqués par certains travaux, contestation du *quantum* des sommes réclamées pour des travaux non prévus au contrat, mésentente à savoir si certains travaux sont prévus ou non au contrat, etc.

[10] Pendant le déroulement du dossier et même en cours de procès, la Ville a reconnu devoir certaines sommes à Urbex, qu'elle ne reconnaissait pas devoir auparavant. Certaines de ces sommes avaient déjà été payées avant le début de l'audience, alors que d'autres ont été payées après que le procès eut été terminé¹². Le Tribunal précise que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle ont été payés, de sorte qu'il n'y a plus de litige entre les parties concernant ces montants.

[11] Le Tribunal traitera donc de chaque réclamation individuellement, tout en tenant compte des sommes que la Ville a reconnu devoir en cours d'instance.

[12] Avant d'entrer dans le détail de chaque réclamation, il est utile de présenter les principaux individus impliqués dans le projet.

[13] Marc-André Bastien (« **Bastien** ») est l'actionnaire majoritaire, le président et le principal dirigeant d'Urbex. Il a travaillé à l'élaboration de la soumission et se présentait fréquemment sur le chantier afin de voir au bon déroulement des travaux.

⁷ Pièce D-1, p. 1-2.

⁸ Pièce D-1, p. 3.

⁹ Pièce D-1, p. 4.

¹⁰ Pièce D-1, p. 4.

¹¹ Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.7.5.

¹² Pièce P-29.

[14] Christian Bissonnette (« **Bissonnette** ») était le chargé de projet d'Urbex pour la construction de l'Aire 18m-5a et de l'Aire 6-12, à compter du printemps 2017.

[15] Lise Roy (« **Roy** »), qui est architecte paysagiste, était la directrice du Projet¹³ pour la Ville. C'est elle qui, assistée d'un technicien, a préparé les documents d'appel d'offres¹⁴. C'est aussi elle qui a élaboré le concept préliminaire, pour fins d'évaluation et d'approbation. Pendant l'exécution des travaux, elle demeure en charge du Projet pour la Ville. C'est elle qui reçoit, traite et approuve les demandes de paiement. Elle est responsable d'émettre les DC et c'est elle qui doit décider du sort des TS demandés par Urbex. Elle visitait le chantier chaque semaine, parfois à plusieurs reprises. Le patron de Roy à l'époque des faits en litige était Jean Cardin (« **Cardin** »). Ce dernier a eu certaines interactions directes avec Urbex.

[16] Bonzil Noël (« **Noël** »), détenteur d'un diplôme en ingénierie et œuvrant au sein du cabinet Groupe ABS, était chargé par la Ville de la surveillance des travaux de construction. Son rôle était de constater l'évolution des travaux et de les surveiller, afin de voir au respect des plans et devis et des normes techniques, environnementales et de santé et sécurité. Il se rapportait à Roy. Il était présent sur le chantier quotidiennement et émettait un rapport de chantier à chaque jour¹⁵.

2. LE DROIT APPLICABLE

[17] Les différends opposant les parties doivent être solutionnés par l'application de diverses notions juridiques qui seront abordées ici, avant d'entrer dans le détail de chaque réclamation individuelle.

[18] Le contrat intervenu entre la Ville et Urbex prévoit que la Ville « peut, en tout temps, modifier les travaux et les conditions d'exécution du contrat »¹⁶. Il est aussi prévu que si les modifications « ont pour effet de changer la quantité ou la nature des travaux, le prix est calculé suivant les modalités prévues »¹⁷ au contrat. Si les « modifications ont pour effet de prolonger la durée des travaux »¹⁸, la Ville devra payer un montant prédéterminé pour « chaque jour additionnel de travail occasionné par cette directive »¹⁹, selon une formule préétablie. Dans le cas qui nous occupe, il n'est pas contesté que ce montant se chiffre à 475,30 \$ par jour²⁰.

¹³ Voir les documents contractuels, pièce P-2, onglet F, p. 272 pour les dispositions du contrat traitant de l'autorité du directeur en lien avec les travaux prévus au contrat.

¹⁴ Pièce P-2. Les plans de construction devant être approuvés par un ingénieur l'ont été par M. Jean Cardin, le supérieur de Roy.

¹⁵ Pièce D-14.

¹⁶ Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.7.1.

¹⁷ *Id*, article 5.1.7.2.

¹⁸ *Id*, article 5.1.7.3.

¹⁹ *Id*, article 5.1.7.5.

²⁰ Voir la formule contractuelle, à la Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.7.5. Le montant du contrat accordé, excluant les taxes et les contingences, est de 413 511 \$. Le nombre de jours alloués

[19] Le contrat intervenu entre Urbex et la Ville doit donc être qualifié de contrat à prix forfaitaire relatif, puisque le donneur d'ouvrage s'est réservé la faculté de modifier les travaux et les conditions d'exécution. Ainsi, l'article 2109 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») n'est pas entièrement applicable, ne s'agissant pas d'un contrat à forfait absolu.

[20] Le Tribunal doit donc se référer aux clauses contractuelles pour établir le prix de toute modification, à défaut d'entente entre les parties. Urbex a le droit de se faire payer pour les coûts occasionnés par les travaux supplémentaires effectués à la demande de la Ville, ou qui « ne font pas partie du contrat initial ou ne sont pas implicitement inclus »²¹ dans le contrat.

[21] En ce qui concerne le délai de 87 jours prévu contractuellement pour exécuter les travaux²², la jurisprudence²³ et la doctrine²⁴ reconnaissent que son respect par Urbex est une obligation de résultat. C'est donc à Urbex que revient le fardeau de prouver que les retards subis dans le déroulement des travaux sont attribuables à des causes qui ne lui sont pas imputables²⁵. Elle pourra se décharger de ce fardeau en prouvant que le retard est causé par la Ville²⁶ ou par une force majeure²⁷.

[22] Afin d'être compensée pour les retards dans le déroulement des travaux, Urbex doit aussi faire la preuve de l'impact du changement sur le cheminement critique du Projet. Les retards concernant des tâches qui n'ont pas de lien avec le cheminement critique n'ont pas d'effet sur la date de terminaison des travaux, puisque l'entrepreneur peut les effectuer en parallèle avec d'autres tâches requises sur le même chantier²⁸.

pour exécuter le contrat est de 87. Ce nombre doit être multiplié par 10, ce qui donne 870. 413 511 \$/870 = 475,30 \$.

²¹ *Société de cogénération de St-Félicien, société en commandite/St-Félicien Cogeneration Limited Partnership c. Industries Falmecc Inc.*, 2005 QCCA 441, para. 57. Voir aussi *Compagnie d'assurances Travelers du Canada c. Ville de Montréal*, 2020 QCCS 1414, para. 25; *Compagnie de Construction Édilbec inc. c. Ville de Montréal*, 2024 QCCS 1737, para. 16-18.

²² Voir la Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.10.1.1 confirmant que ce délai « pour l'exécution des travaux est de l'essence du contrat ».

²³ *Sintra inc. c. Ville de Léry*, 2019 QCCS 2616, para. 486.

²⁴ Guy Sarault, *Les réclamations de l'entrepreneur en construction en droit québécois*, Cowansville, Yvon Blais, 2011, para. 382.

²⁵ *Société de cogénération de St-Félicien, société en commandite/St-Félicien Cogeneration Limited Partnership c. Industries Falmecc Inc.*, supra note 21, para. 95; *Sintra inc. c. Ville de Léry*, supra note 23, para. 487; *Compagnie d'assurances Travelers du Canada c. Ville de Montréal*, supra note 21, para. 31.

²⁶ *Construction Socam ltée c. Société québécoise des infrastructures (Société immobilière du Québec)*, 2020 QCCS 4279, para. 120.

²⁷ Article 2100 al. 2 C.c.Q.

²⁸ *Compagnie d'assurances Travelers du Canada c. Ville de Montréal*, supra note 21, para. 30; *Ardec Construction inc. c. Ville de Mont-Royal*, 2018 QCCS 4738, para. 33-34.

[23] Pour faire cette preuve, un échancier du cheminement critique du Projet peut s'avérer fort utile. En l'absence d'un tel échancier, qui est qualifié d'outil essentiel et fondamental de coordination des travaux²⁹, il sera plus difficile pour l'entrepreneur de faire la preuve d'un impact sur le cheminement critique du chantier.

[24] Dans le cas qui nous occupe, le contrat prévoyait qu'Urbex devait soumettre à Roy un échancier détaillé³⁰ indiquant la séquence d'exécution des travaux, le nombre d'équipes au travail et leur emplacement, afin que les travaux soient complétés dans le délai convenu. Or, cette exigence contractuelle n'a pas été respectée par Urbex, cette dernière n'ayant soumis un tel échancier que pour trois (3) semaines de travaux, au printemps 2017³¹. Cette absence d'échancier rendra donc plus difficile pour Urbex la tâche de démontrer l'impact de tout changement sur le cheminement critique du Projet, alors que c'est à elle que revient le fardeau de faire cette démonstration.

[25] Lorsqu'elle réclame une compensation pour le prolongement des travaux en raison de changements demandés par la Ville, Urbex a aussi le fardeau de prouver qu'elle a pris les moyens raisonnables à sa disposition afin d'en limiter les effets, par exemple en modifiant la séquence des travaux. En effet, Urbex ne saurait se contenter de démontrer qu'elle avait prévu une certaine séquence et qu'elle ne pouvait rien faire d'autre sur le chantier en attendant qu'un certain travail soit effectué. Elle doit prendre des mesures raisonnables afin d'atténuer les effets d'un changement. Le Tribunal y voit une analogie avec l'obligation de tout créancier de minimiser ses dommages³².

[26] En ce qui concerne la somme réclamée à titre de travaux supplémentaires, le fardeau d'en prouver la valeur repose aussi sur Urbex. Dans notre situation, ce fardeau est allégé du fait que le contrat prévoit précisément la méthode d'établissement de la valeur des travaux supplémentaires³³. Cette valeur sera déterminée selon l'une des trois (3) méthodes suivantes :

- 26.1. Par l'application des prix inscrits au formulaire de soumission;
- 26.2. À défaut d'avoir des prix unitaires inscrits au formulaire de soumission, selon un prix forfaitaire acceptable pour les deux (2) parties;
- 26.3. À défaut d'entente entre les parties, selon le principe des dépenses contrôlées, dont la valeur est établie comme suit :
 - Les salaires des contremaîtres et ouvriers, selon le taux imposé au décret de l'industrie de la construction;

²⁹ *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659, para. 96-98.

³⁰ Pièce P-2, onglet F, p. 23-24, article 27. Voir aussi Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.5 (Calendrier des travaux).

³¹ Pièce D-13.

³² Art. 1479 C.c.Q.

³³ Pièce P-2, onglet F, p. 129, article 5.1.7.2.1.

- Le prix coûtant des matériaux utilisés;
- La machinerie et l'outillage nécessaire selon le taux convenu entre les parties;
- Une majoration de 12 % à titre d'administration et profits.

[27] En ce qui concerne les prix convenus pour la machinerie et l'outillage, Urbex a transmis sa liste de prix³⁴ à la Ville en début de Projet et il n'est pas contesté que cette liste a été acceptée par la Ville. Les taux horaires pour la main-d'œuvre sont ceux émanant du décret de l'industrie de la construction, tel que convenu.

DC-01 : Ajout de végétaux

[28] Cette demande de changement visait l'ajout d'un conifère et de certains végétaux, à la demande de la Ville. À l'origine, la Ville ne reconnaissait qu'un délai supplémentaire de trois (3) heures pour ces travaux, mais en cours de procès, elle a accepté le délai d'une (1) journée que réclamait Urbex. Il n'y a pas de litige sur le coût des travaux supplémentaires. Les sommes réclamées par Urbex étant maintenant payées, le Tribunal n'a rien à décider relativement à cette réclamation.

DC-02 : Construction de huit (8) dalles de béton

[29] Tout comme pour la DC précédente, la Ville a accepté le délai supplémentaire d'une (1) journée qui était réclamé par Urbex, alors qu'elle ne reconnaissait qu'un délai de cinq (5) heures avant le début du procès. Il n'y a pas de litige sur le coût des travaux supplémentaires. Les sommes réclamées par Urbex étant maintenant payées, le Tribunal n'a rien à décider relativement à cette réclamation.

DC-03 : Fontaine à boire Stern Williams

[30] Les documents contractuels prévoyaient l'installation d'une fontaine à boire³⁵ d'un modèle spécifique. Dans sa soumission, Urbex indique un prix de 4 301 \$³⁶ pour la fontaine en question.

[31] En février 2017, la Ville prépare une DC afin que la fontaine à boire qui était spécifiée aux documents contractuels soit remplacée par une fontaine d'un autre modèle distribué par Stern Williams³⁷. L'objectif de la Ville est d'uniformiser l'ensemble des fontaines à boire, pour optimiser l'utilisation des pièces de rechange.

³⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 146-147.

³⁵ Pièce P-2, onglet F, p. 45, section 4.3.3.

³⁶ Pièce P-3, p. 3, section 02-443.

³⁷ Pièce D-24, p. 4-5.

[32] En réponse, Urbex émet une facture pour cette DC, au montant de 3 725,80 \$ (avant taxes), laquelle est acceptée par la Ville le 31 mars 2017³⁸ et dûment payée.

[33] Or, Urbex insiste pour se voir payer la différence entre le montant indiqué à sa soumission pour l'ancien type de fontaine (4 301 \$) et la somme qu'elle a reçue de la Ville (3 725,80 \$).

[34] Cette réclamation est mal fondée. Les parties ont convenu de modifier le contrat afin que l'ancienne fontaine soit remplacée par la fontaine de type Stern Williams, dont le coût est inférieur. Urbex ne peut pas exiger d'être payée pour une fontaine plus dispendieuse qui n'a jamais été installée.

DC-04 et TS-11 : Dalle de béton pour table de tennis de table

[35] Les documents contractuels prévoyaient qu'Urbex devait construire une dalle de béton d'une certaine dimension, dans le but d'accueillir la table de tennis de table située près de l'Aire 18m-5a.

[36] Le 23 mai 2017, la Ville prépare la DC-04, afin que la superficie de cette dalle de béton soit augmentée. Elle demande à Urbex de soumettre un prix pour ce faire³⁹. Le 21 juin 2017, Urbex soumet son prix⁴⁰, que la Ville juge beaucoup trop élevé. Dès le lendemain, la Ville fait part de son refus catégorique et mentionne qu'elle conservera la dalle telle qu'elle était prévue aux documents contractuels⁴¹.

[37] Le 27 juin 2017, Urbex soumet un prix révisé, que la Ville accepte. Dès le 28 juin 2017, la dalle de béton d'une plus grande dimension est coulée par Urbex, en même temps que d'autres travaux de même nature.

[38] Le litige entre les parties est de deux (2) ordres.

[39] Premièrement, la facture d'Urbex au montant de 1 737,63 \$ (avant taxes)⁴² n'a pas été entièrement payée. La Ville a payé une somme de 1 562,83 \$⁴³, laissant un solde impayé de 174,80 \$, qu'Urbex réclame.

[40] Cette réclamation est bien fondée. La Ville admet avoir accepté le prix soumis par Urbex et ne donne aucune explication pour justifier le solde impayé. Il est vrai que la facture soumise par Urbex contient une erreur, puisqu'Urbex a facturé le temps du contremaître Bissonnette plutôt que de charger une majoration de 12 % au-delà de la valeur de la main-d'œuvre et des matériaux, tel que prévu au contrat. Ce faisant, Urbex octroie volontairement un rabais à la Ville, puisque le temps de Bissonnette vaut moins

³⁸ Pièce D-24, p. 6.

³⁹ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 139-142.

⁴⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 150-152.

⁴¹ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p.150.

⁴² Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 144.

⁴³ Pièce D-29.

que la majoration de 12 % prévue contractuellement. Urbex est en droit de diminuer sa facture comme elle le veut. La Ville sera donc condamnée à payer la somme de 174,80 \$ (avant taxes) réclamée par Urbex.

[41] Le litige le plus important à ce sujet est relatif à la compensation réclamée par Urbex pour la prolongation du délai contractuel générée par ce changement. Urbex demande à être compensée pour 21 jours de délai, alors que la Ville reconnaît seulement un délai de 0,06 jour, représentant 30 minutes de travail. Selon Urbex, elle aurait attendu 21 jours avant de recevoir l'approbation de procéder et rien d'autre ne pouvait être fait sur le chantier tant que cette question n'était pas solutionnée.

[42] Cette réclamation est totalement dénuée de fondement. Urbex est loin de rencontrer son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà de ce qui est reconnu par la Ville, pour plusieurs motifs.

[43] Premièrement, ce n'est que le 21 juin 2017 qu'Urbex soumet un prix pour la première fois⁴⁴, alors que les discussions à ce sujet ont été entamées le 24 mai 2017⁴⁵. La Ville n'est certes pas à blâmer pour ce délai.

[44] Deuxièmement, nous sommes au début de la reprise des travaux au printemps 2017 et la preuve révèle que plusieurs travaux devaient toujours être effectués.

[45] Troisièmement, les rapports de chantier de Noël démontrent que dans les faits, une multitude de travaux ont été effectués pendant cette période⁴⁶. Le fait qu'Urbex ait attendu avant que la Ville n'approuve ces travaux supplémentaires n'est pas suffisant pour démontrer un impact sur le cheminement critique du projet.

DC-06 et TS-09 : Plantation d'arbustes et pose de gazon en plaque

[46] Les documents contractuels prévoyaient qu'Urbex devait fournir et installer de la terre de culture à certains endroits, pour ensuite procéder à de l'ensemencement hydraulique. Dans sa soumission, Urbex a prévu une somme de 4 025 \$ pour la terre de culture liée à cet ensemencement⁴⁷, et 4 858 \$ pour l'ensemencement lui-même⁴⁸.

[47] Le 14 juin 2017, la Ville émet la DC-06⁴⁹ afin que l'ensemencement hydraulique soit remplacé par la plantation d'arbustes et la pose de gazon en plaque. Le 22 juin 2017, Urbex soumet un prix pour ce travail, au montant de 2 614,72 \$⁵⁰, lequel

⁴⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 152.

⁴⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 11, p. 137.

⁴⁶ Pièce D-14, p. 35-60.

⁴⁷ Pièce P-3, section 02-484.

⁴⁸ Pièce P-3, section 02-487.

⁴⁹ Pièce P-6 modifiée, onglet 9, p. 115-116.

⁵⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 9, p. 119-120.

est approuvé par la Ville le lendemain⁵¹. Il n'est pas contesté que cette somme a été dûment payée.

[48] Or, la Ville s'est octroyé un crédit au montant de 4 858 \$ en raison du fait que l'ensemencement hydraulique n'a pas été fait. Ce crédit n'est pas contesté par Urbex. La Ville s'est toutefois aussi octroyé un crédit au montant de 4 025 \$ relativement à la pose de la terre de culture, ce qu'Urbex conteste.

[49] Le Tribunal est d'avis que la réclamation d'Urbex est bien fondée. Bastien a témoigné à l'effet que cette terre a été livrée et installée au chantier, puisqu'elle était nécessaire en vue de la plantation des arbustes et de la pose du gazon en plaque. Cette affirmation n'est pas véritablement niée par les représentants de la Ville, qui se contentent d'affirmer ne pas en être convaincus. Le Tribunal retient le témoignage de Bastien à cet égard, qui est précis et probant. Il est effectivement logique que de la terre de culture soit nécessaire afin de planter des arbustes et d'installer du gazon en plaque. Rien ne permet de mettre de côté le témoignage de Bastien à cet égard. La Ville sera donc condamnée à payer la somme de 4 025 \$ (avant taxes) réclamée par Urbex.

[50] L'autre litige réside dans le délai pour le prolongement du chantier. Urbex désire être compensée pour deux (2) jours de chantier additionnel en raison de ce travail supplémentaire, alors que la Ville ne reconnaît qu'une augmentation de délai de 0,33 jour, représentant trois (3) heures de travail.

[51] Le Tribunal est d'avis qu'Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà de ce qui est reconnu par la Ville. Il n'y a tout simplement pas de preuve que ces travaux ont entraîné un retard dans le déroulement du chantier. Les rapports journaliers émis par Noël démontrent que les travaux avançaient constamment entre l'émission de la DC-06 par la Ville le 14 juin 2017 et le moment où ce travail a été effectué, entre le 18 et le 27 juillet 2017⁵².

DC-07 et TS-10 : Démolition et reconstruction d'une dalle de béton

[52] Les documents contractuels prévoyaient qu'une dalle de béton près du lieu où serait installé le jeu de tennis de table devait être conservée. Considérant le mauvais état de cette dalle, tel que constaté pendant l'exécution des travaux, la Ville émet la DC-07 le 19 juin 2017⁵³, afin qu'Urbex lui soumette un prix pour la démolition de cette dalle et la construction d'une nouvelle dalle, d'une dimension de 1,1 mètre par 7,5 mètres.

⁵¹ Pièce P-6 modifiée, onglet 9, p. 121.

⁵² Pièce D-14, p. 52-80.

⁵³ Pièce P-6 modifiée, onglet 10, p. 129-131.

[53] Le 27 juin 2017, Urbex soumet un prix de 3 561,16 \$ pour effectuer ce travail. Le 28 juin 2017, la Ville informe verbalement Urbex qu'elle refuse le prix soumis⁵⁴, ce qui sera confirmé par écrit le 30 juin 2017⁵⁵. Or, lorsque la Ville informe Urbex qu'elle refuse son prix, la dalle avait déjà été démolie et les travaux pour couler la nouvelle dalle étaient déjà en cours, puisqu'Urbex était en train de travailler sur d'autres dalles de béton ailleurs sur le chantier.

[54] La Ville refuse de payer pour ce travail, bien que la preuve révèle que le travail a réellement été effectué. Roy l'admet en contre-interrogatoire.

[55] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est bien fondée. La Ville n'offre pas de contestation sérieuse à l'encontre de cette réclamation. Elle se contente d'affirmer qu'il n'y a jamais eu d'entente sur le prix. Ce travail a toutefois été effectué par Urbex, à la demande de la Ville. La Ville affirme que le prix soumis était trop élevé, mais elle ne suggère aucun prix alternatif. Dans ces circonstances, le Tribunal fera droit à la réclamation d'Urbex dans son entièreté. La Ville sera donc condamnée à payer la somme de 3 561,16 \$ (avant taxes) réclamée par Urbex.

[56] Le Tribunal fera aussi droit à la demande d'Urbex d'être compensée pour un délai de chantier supplémentaire, représentant une (1) demi-journée de travail. Bastien affirme que le chantier a été prolongé d'une telle durée en raison de ces travaux supplémentaires. Cette preuve n'a pas été contredite. Cette réclamation est donc bien fondée.

DC-08 et TS-14 : Démolition de trottoir et correction du pavage

[57] Les documents contractuels prévoyaient qu'Urbex devait corriger le nivellement d'une surface du trottoir de béton ceinturant l'Aire 6-12, notamment au niveau du drainage. La soumission d'Urbex pour ce travail était d'un montant de 5 781 \$⁵⁶.

[58] En cours d'exécution des travaux, Urbex constate que les trottoirs existants sont en contre pente, de sorte que les travaux de correction prévus aux documents contractuels ne régleraient pas le problème de drainage. Urbex en informe la Ville, qui émet, le 19 juin 2017, la DC-07, demandant qu'Urbex lui fournisse un prix pour la démolition et la reconstruction de cette section de trottoir. Le 27 juin 2017, Urbex fournit son prix, qui sera refusé par la Ville trois (3) jours plus tard.

[59] La Ville émet ensuite la DC-08, demandant à Urbex de lui fournir un prix pour la démolition complète des surfaces de béton de l'Aire 6-12, afin qu'elles soient remplacées par une surface en pierre sur laquelle serait installé du gazon synthétique. Plusieurs échanges au sujet du prix de ces travaux auront lieu entre Urbex et la Ville, du 3 au 10 juillet 2017.

⁵⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 163.

⁵⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 10, p. 132.

[60] Le 10 juillet 2017, la Ville émet une DC-08 modifiée, afin d'inclure l'ensemble des travaux additionnels à effectuer à ce sujet dans une seule DC. Urbex répond à cette demande et indique être en mesure d'effectuer ces travaux pour un prix additionnel de 12 500 \$ (avant taxes). Dans sa soumission⁵⁷, Urbex précise que les « items au bordereau 02-535 traitant de gazon synthétique sont payable (sic) à 100%. Aucun crédit ne sera accordé (tel qu'entendu entre M. Marc-André Bastien et Mme Lise Roy et approuvé verbalement par Mme Roy). Il appert que cette mention sur la soumission est erronée. Urbex visait plutôt l'item 02-513 relatif à la correction d'une surface de béton, soit la somme de 5 781 \$.

[61] La Ville a dûment payé le montant de 12 500 \$ (avant taxes) réclamé par Urbex, mais refuse de payer en plus le montant de 5 781 \$ prévu par Urbex pour la correction de la surface de béton, qui n'a jamais eu à être corrigée puisqu'elle a été démolie. Urbex réclame aussi une compensation pour 25 jours de travaux supplémentaires, ce que la Ville refuse de payer, ne reconnaissant qu'un délai supplémentaire de 1,11 jour.

[62] Le Tribunal est d'avis que la réclamation de 5 781 \$ est mal fondée. Le fardeau de prouver que le paiement de cette somme a été accepté verbalement par Roy incombe à Urbex, qui ne s'en est pas déchargée. Roy nie formellement avoir accepté de payer cette somme. De plus, le fait que la soumission d'Urbex contienne une erreur sur l'identification de l'item au bordereau de soumission qui ne serait pas crédité fait en sorte que Roy ne peut pas avoir accepté cette absence de crédit implicitement. La Ville a payé la portion de la réclamation qu'elle reconnaît avoir acceptée verbalement, le reste de la réclamation est mal fondée.

[63] La réclamation pour 25 jours de délai contractuel est basée sur la prémisse qu'aucun autre travail ne pouvait se faire au chantier pendant que les parties discutaient de cette demande de changement. Or, la preuve documentaire contredit clairement cette affirmation.

[64] En effet, les rapports journaliers de Noël démontrent qu'une multitude de travaux ont été effectués entre le 19 juin et le 13 juillet 2017⁵⁸, sur les deux (2) aires de jeux, contrairement à ce qu'avance Urbex. Il y a tellement de travail à faire sur le chantier que les ouvriers font même du temps supplémentaire pendant cette période.

[65] En absence d'un échancier démontrant un impact sur le cheminement critique des travaux, Urbex n'est pas en mesure de prouver que la Ville est responsable pour quelque prolongation de délai en rapport avec ces travaux, au-delà du délai de 1,11 jour qu'elle reconnaît.

⁵⁶ Pièce P-3, item 02-513.

⁵⁷ Pièce P-6 modifiée, onglet 14, p. 191.

⁵⁸ Pièce D-14, p. 55-

TS-01 : Récupération de jeux existants

[66] Le contrat prévoyait qu'Urbex devait « enlever tous les équipements de jeu et les bases de béton (...). Il doit disposer hors du site tous les débris et les matériaux résiduels. Ce travail inclut, sans toutefois s'y restreindre, à démolir les modules, à enlever les bases de béton et la fondation de pierres concassées (si requis) »⁵⁹.

[67] Quelques jours après le début des travaux, Roy a demandé à Urbex de récupérer les jeux existants dans l'Aire 18m-5a, sans les endommager, afin qu'ils puissent être réutilisés ailleurs. Ceci a donc eu un effet sur la méthode d'exécution des travaux, puisqu'il est plus difficile de récupérer les jeux sans les endommager que de les détruire et d'en disposer.

[68] Urbex réclame une compensation au montant de 508 \$ (avant les taxes), alors que la Ville a plutôt payé une somme de 423,30 \$ (avant les taxes) pour compenser Urbex, qui réclame la différence.

[69] Cette réclamation est mal fondée. Plutôt que de réclamer la valeur des heures, des matériaux et de la machinerie, majoré de 12 %, tel que prévu au contrat, Urbex a décidé de ne pas réclamer la majoration de 12 %, mais de plutôt facturer le temps du chargé de projet, à un taux horaire de 130 \$. Cette façon de faire est contraire au contrat et aucune explication raisonnable n'a été fournie pour en justifier le bien-fondé.

[70] Urbex réclame aussi une compensation pour une demi-journée de prolongation de délai contractuel, alors que la Ville reconnaît un délai de 0,22 jour⁶⁰. Selon Urbex, rien d'autre ne pouvait être fait sur le chantier tant que les jeux n'étaient pas retirés.

[71] Cette demande est aussi mal fondée. La demande de récupération des jeux existants est survenue le 3 mai 2017 en matinée, deux (2) jours après la reprise des travaux au printemps 2017. Le démantèlement des jeux a eu lieu le 4 mai 2017. Les rapports journaliers de Noël démontrent que le chantier n'a pas été ralenti, bien au contraire⁶¹. De fait, le démantèlement des jeux avait débuté avant même que la protection des arbres n'ait été terminée, contrairement à ce qui était prévu au contrat⁶². De plus, Urbex admet elle-même dans un courriel, avoir arrêté « les travaux de démantèlement de ce parc pour procéder aux travaux de protection des arbres »⁶³. Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de prouver un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà de ce qui est reconnu par la Ville.

⁵⁹ Pièce P-2, onglet F, p. 35, article 10.

⁶⁰ Une journée représentant neuf (9) heures de travail, une durée de deux (2) heures représente 0,22 jour.

⁶¹ Pièce D-14, p. 13-16.

⁶² Pièce P-2, onglet F, p. 27-28, article 4.3.1.

⁶³ Pièce P-6 modifiée, onglet 1, p. 3.

TS-02 : Démolition de la bordure de béton

[72] Il y avait une bordure de béton existante dans l'Aire 18m-5a qui ne devait pas, à l'origine, être retirée puisqu'elle ne nuisait pas à la construction. Au cours du déroulement des travaux, Urbex a toutefois constaté que cette bordure de béton devait être coupée à divers endroits afin de ne pas nuire au passage du drain français nécessaire à l'irrigation de cette aire de jeu.

[73] Urbex a suggéré de retirer la bordure de béton en entier, ce que Roy a refusé, puisque non nécessaire. Elle a plutôt demandé de couper certaines sections pour laisser passer le drain. Il s'agissait de couper la bordure sur une distance de moins d'un (1) mètre. Il appert toutefois qu'Urbex a retiré une plus grande quantité de béton que ce qui était prévu, pendant que Noël s'était absenté du chantier⁶⁴. Les travaux supplémentaires ont duré une (1) heure, tel que le reconnaît Urbex.

[74] Urbex a soumis une réclamation au montant de 599,20 \$ (avant taxes)⁶⁵, mais la Ville n'accepte de payer que 263,20 \$ (avant taxes)⁶⁶, laissant un solde de 336 \$ toujours réclamé par Urbex.

[75] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation d'Urbex est partiellement bien fondée. Urbex est en droit de réclamer une (1) heure du temps de son contremaître et une (1) heure de temps d'un journalier, comme elle le fait. Elle est aussi en droit d'être compensée pour une (1) heure d'usage de la pelle mécanique et du camion de service et pour le coût de disposition du béton.

[76] Il en va toutefois autrement concernant la réclamation pour deux (2) heures d'usage d'un camion 12 roues. Un tel camion n'était pas nécessaire pour retirer ce qui devait l'être. C'est uniquement la décision d'Urbex de retirer plus de béton que ce qui était convenu qui a justifié l'usage d'un tel camion.

[77] La somme à laquelle a droit Urbex se chiffre donc à 428,62 \$ (avant taxes)⁶⁷, alors que la Ville a payé 263,20 \$ (avant taxes)⁶⁸. Urbex a droit de recevoir la différence, soit 165,42 \$ (avant taxes).

[78] Urbex réclame aussi une compensation pour deux (2) jours de prolongation de délai contractuel, alors que la Ville reconnaît un délai de 0,11 jour, représentant une (1) heure de travail. Selon Urbex, elle aurait attendu deux (2) jours avant de recevoir l'approbation de procéder et rien d'autre ne pouvait être fait sur le chantier tant que la bordure de béton n'était pas retirée.

⁶⁴ Pièce D-14, p. 22.

⁶⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 2, p. 42.

⁶⁶ Pièce D-29, transmise au Tribunal par courriel de Me Kirianova le 10 novembre 2025.

⁶⁷ Pièce P-6 modifiée, onglet 2, p. 42 : 88,50 \$ + 73,50 \$ + 155 \$ + 27 \$ + 38,70 \$ = (sous-total) 382,70 \$ + 12% = 428,62 \$

⁶⁸ Cette acceptation est survenue en cours de procès.

[79] Urbex ne rencontre pas son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà de ce qui est reconnu par la Ville. En effet, nous sommes en tout début de reprise des travaux au printemps 2017 et la preuve révèle que plusieurs travaux devaient être effectués, sur les deux aires de jeu⁶⁹. Le fait qu'Urbex ait attendu deux (2) jours avant que la Ville n'approuve ces travaux n'est pas suffisant pour démontrer un impact sur le cheminement critique du projet.

TS-03 : Perte de productivité – fouille supplémentaire

[80] Dans l'Aire 6-12, Urbex devait raccorder un drain français à la conduite d'égout pluvial déjà existante, tel que montré aux plans. Le 10 mai 2017, Urbex procède donc à la fouille requise pour localiser les éléments à raccorder, mais sans succès, puisque ceux-ci ne se trouvaient pas là où ils devaient être selon les plans. Des fouilles additionnelles ont donc été effectuées, avec l'approbation de Roy⁷⁰, et ces éléments ont été localisés à une distance de plus d'un (1) mètre de l'endroit indiqué aux plans.

[81] Urbex a soumis une réclamation au montant de 905 \$ (avant taxes)⁷¹, mais la Ville n'accepte de payer que 868 \$ (avant taxes)⁷², laissant un solde de 164,64 \$ toujours réclamé par Urbex.

[82] Cette réclamation est mal fondée. Plutôt que de réclamer la valeur des heures, des matériaux et de la machinerie, majoré de 12 %, tel que prévu au contrat, Urbex a encore une fois décidé de ne pas réclamer la majoration de 12 %, mais de plutôt facturer le temps du chargé de projet, à un taux horaire de 130 \$. Cette façon de faire est contraire au contrat. En retirant la somme de 130 \$ chargée pour le contremaître et en la remplaçant par une majoration de 12 % pour administration et profits, le résultat est conforme à ce qui a été payé par la Ville⁷³. Aucune autre somme n'est due à Urbex.

[83] Urbex réclame aussi une compensation pour une demi-journée de prolongation de délai contractuel, alors que la Ville ne reconnaît qu'un délai de 0,22 jour, représentant deux (2) heures de travail. Selon Urbex, elle aurait perdu une demi-journée afin de permettre au chargé de projet de visiter les lieux, de parler avec la Ville et pour préparer la réclamation. Urbex ne prétend pas qu'elle ne pouvait rien faire d'autre sur le chantier avant que ce problème ne soit solutionné, mais réclame plutôt un délai en raison de la perte de temps de son chargé de projet.

⁶⁹ Pièce D-14, p. 18-24.

⁷⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 3, p. 61.

⁷¹ Pièce P-6 modifiée, onglet 3, p. 51.

⁷² Pièce D-29.

⁷³ $905 \$ - 130 \$ = 775 \$$. $775 \$ \times 12\% = 93 \$$. $93 \$ + 775 \$ = 868 \$$.

[84] Cette réclamation est mal fondée. Urbex ne rencontre pas son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà de ce qui est reconnu par la Ville. Le temps de son chargé de projet est déjà rémunéré selon la formule contractuelle convenue entre les parties, soit la majoration de 12 % pour administration et profits. Aucune somme additionnelle ne sera donc octroyée à Urbex pour le prolongement des travaux en lien avec cette TS.

TS-04 et TS-17 : Recherche de l'aqueduc

[85] Les travaux d'Urbex incluait un raccordement d'aqueduc sous pression afin d'alimenter une fontaine à boire. L'emplacement de l'aqueduc était indiqué aux plans.

[86] Le 15 mai 2017, Urbex débute ses travaux d'excavation pour localiser l'aqueduc, sans succès. L'aqueduc ne se trouve pas à l'endroit indiqué aux plans. Ces recherches se poursuivent le lendemain, mais le résultat est le même. Le 17 mai 2017⁷⁴, un employé des travaux publics de la Ville informe Urbex que l'aqueduc se trouve à l'endroit indiqué aux plans, mais qu'il est situé à une profondeur de trois (3) mètres, soit plus creux que prévu. Le 23 mai 2017, Urbex excave plus profondément et trouve l'aqueduc. Le rapport journalier de Noël indique qu'une (1) « heure de travaux supplémentaires pour rechercher une conduite d'aqueduc mal identifiée sur les plans... » a été générée. Le 30 mai 2017, la fontaine à boire est raccordée à l'aqueduc.

[87] Urbex réclame une somme totale de 4 655,72 \$⁷⁵ (avant taxes) pour ces travaux. À l'origine, la Ville refusait entièrement cette réclamation, mais en cours de procès, elle a reconnu devoir la somme 2 311,20 \$, qu'elle a dûment payée, avec intérêts.

[88] Urbex demande aussi une compensation financière pour 15,5 jours⁷⁶ de délai supplémentaire, alors que la Ville ne reconnaît que 0,8 jour de délai.

[89] Le Tribunal est d'avis que la réclamation d'Urbex au-delà de ce que la Ville a accepté de lui payer est mal fondée. Voici pourquoi.

[90] S'agissant des sommes réclamées pour des travaux supplémentaires, il est vrai que Noël a reconnu qu'il s'agissait de travaux supplémentaires⁷⁷ et qu'il a signé les bons de commande⁷⁸ y étant relatifs. Cela explique sans doute pourquoi la Ville a accepté de payer une portion des sommes réclamées en cours de procès. Il n'y a toutefois pas de justification pour appuyer le reste de cette réclamation. Les documents contractuels prévoyait qu'Urbex devait chercher l'aqueduc et le raccorder à la fontaine. Urbex ne peut donc pas être compensée pour tous les travaux de recherche et

⁷⁴ Pièce D-14, p. 27 : « Détection de la conduite d'aqueduc par un employé de la ville ».

⁷⁵ 3 534,72 \$ pour la TS-04 et 1 121 \$ pour la TS-17.

⁷⁶ 15 jours pour la TS-04 et 0,5 jour pour la TS-17.

⁷⁷ Pièce D-14, p. 33.

⁷⁸ Pièce P-6 modifiée, onglet 17, p. 264 et 268.

d'excavation, mais uniquement pour les travaux supplémentaires générés par le fait que l'aqueduc était situé à une profondeur un peu plus importante que prévu. La preuve révèle que cette recherche a duré seulement quelques heures de plus que ce qui était prévu. La somme que la Ville a accepté de payer est plus que suffisante pour compenser ces travaux supplémentaires.

[91] En ce qui concerne la réclamation pour délai supplémentaire, elle est dénuée de fondement au-delà de ce que la Ville reconnaît. Urbex justifie sa réclamation par le fait qu'il s'est écoulé plus de 15 jours entre la recherche initiale de l'aqueduc et le raccordement à la fontaine à boire. Cela peut fort bien être le cas, mais là n'est pas la question. Urbex doit démontrer l'impact de ce changement sur le déroulement critique des travaux.

[92] Or, une analyse des rapports journaliers du chantier⁷⁹ en provenance de Noël démontre que les travaux n'ont pas été suspendus ou même ralentis entre la première recherche d'aqueduc infructueuse et son raccordement quinze (15) jours plus tard. Au contraire, Urbex venait tout juste de reprendre les travaux au printemps 2017 et une importante quantité de travail demeurait à faire, sur toutes les aires de jeux. Plusieurs travaux ont été effectués entre le 15 et le 30 mai 2017. Urbex ne s'est pas déchargée de démontrer un impact sur le déroulement des travaux.

TS-05 : Modifications aux bancs en bois IPE sur le muret de béton

[93] Un muret de béton existant entourait les aires de jeux avant les travaux, et deux (2) planches de bois y étaient installées afin que le muret de béton puisse servir de banc. Les plans préparés par la Ville prévoyaient que ces planches devaient être remplacées par un banc en bois IPE, un type de bois beaucoup plus dur que du bois ordinaire.

[94] Il n'est pas contesté que les plans préparés par la Ville contenaient une erreur, de sorte que Roy a transmis un nouveau dessin modifié pour la confection de ce banc.

[95] Urbex a soumis une réclamation au montant de 2 945,40 \$ (avant taxes)⁸⁰ afin d'être compensée pour les travaux supplémentaires générés par ce changement. Cette réclamation a été entièrement acceptée et payée par la Ville.

[96] Le seul litige demeurant entre les parties est au niveau du délai de prolongation de chantier résultant de ce changement. Urbex réclame une compensation pour une perte de temps de six (6) jours, alors que la Ville ne reconnaît qu'un délai de 0,67 jour, représentant six (6) heures de travail.

⁷⁹ Pièce D-14, p. 25-42.

⁸⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 5, p. 90.

[97] Le Tribunal est d'avis qu'Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet pour une durée de six (6) jours. Les rapports de chantier produits par Noël démontrent qu'une multitude de travaux se déroulaient pendant les échanges entre les parties au sujet de cette modification aux plans⁸¹. Urbex ne démontre pas que le chantier a été ralenti ou suspendu en raison de cette modification.

[98] Il appert toutefois que l'augmentation du délai contractuel reconnue par la Ville (0,67 jour) est quelque peu sous-estimée. En effet, la Ville admet que les représentants d'Urbex ont travaillé une durée de 6,31 heures afin d'effectuer ce travail supplémentaire et la Ville a accepté de payer la somme réclamée à ce titre⁸². Ceci équivaut à 0,70 jour de délai supplémentaire, et non 0,67 jour. Urbex est donc en droit d'être compensée pour un délai de 0,03 jour supplémentaire.

TS-06 : Ancrages existants en conflit avec le nouveau concept de bancs en IPE

[99] Après avoir enlevé le banc en bois sur le muret de béton dont il était question pour la TS-05, Urbex constate la présence d'ancrages existants, soit des cornières en acier. Ces éléments nuisaient à la mise en place des futurs bancs en bois IPE.

[100] Urbex réclame donc une somme additionnelle de 588 \$⁸³ pour l'enlèvement de ces encrages, en plus de réclamer compensation pour une prolongation de chantier d'une demi-journée pour effectuer ce travail.

[101] La Ville refuse de payer tant pour le travail effectué que pour la prolongation de chantier y étant associé.

[102] De l'avis du Tribunal, la Ville a raison et cette réclamation est entièrement non-fondée. En effet, les documents contractuels prévoyaient ce qui suit concernant l'enlèvement des planches de bois sur le muret de béton :

« 11. Planches de bois sur muret à enlever :

L'entrepreneur doit enlever les planches de bois sur le muret tel que présenté au plan 6486 AP 03. Ce travail inclut, sans toutefois s'y restreindre, de retirer les planches et toute la quincaillerie. »⁸⁴

[Soulignements du Tribunal]

⁸¹ Pièce D-14, p. 36-43.

⁸² Pièce P-6 modifiée, onglet 5, p. 90.

⁸³ Pièce P-6 modifiée, onglet 6, p. 95.

⁸⁴ Pièce P-2, onglet F, p. 35.

[103] Les encrages en acier retirés par Urbex font partie de la « quincaillerie » qu'Urbex avait la charge de retirer selon les documents contractuels. Il s'agit donc de travaux qui étaient prévus au contrat. Il ne s'agit pas de travaux supplémentaires, faisant en sorte qu'Urbex n'a pas droit à la compensation réclamée, tant pour les travaux effectués que pour le délai contractuel.

TS-07 : Modifications au système de drainage

[104] Les plans préparés par la Ville concernant l'Aire 6-12 situaient l'endroit où devait être localisée la conduite d'égout pluvial. Or, la conduite était localisée à environ un (1) mètre de l'endroit indiqué aux plans. Cela a causé un conflit pour l'implantation de certains sonotubes pour le jeu de câbles devant être installé dans cette aire.

[105] C'est le 10 mai 2017 qu'Urbex constate que la conduite d'égout n'est pas située à l'endroit prévu aux plans⁸⁵. À 16h18 ce jour-là, Bissonnette écrit à Roy pour lui faire parvenir un plan de drainage modifié qui pourrait, selon lui, solutionner le problème⁸⁶. Roy lui répond 38 minutes plus tard, à 16h56, afin de lui fournir ses commentaires sur le plan de drainage suggéré⁸⁷.

[106] Le 11 mai 2017 à 8h58, Bissonnette répond à Roy en exigeant que le nouveau plan de drainage soit approuvé par le service d'ingénierie de la Ville⁸⁸, ce qui sera fait dès 10h39 le même jour⁸⁹. Dès 11h00, Noël se présente au chantier avec le plan de drainage dûment approuvé, afin que les travaux puissent débuter⁹⁰.

[107] Urbex a formulé une réclamation au montant de 1 009,40 \$⁹¹ pour ces travaux supplémentaires. Cette réclamation a été entièrement payée par la Ville.

[108] Le seul litige à ce sujet réside dans le prolongement du délai contractuel demandé par Urbex en raison de ces travaux. Urbex affirme avoir été retardée d'une (1) journée entière en raison de ce changement, alors que la Ville ne reconnaît qu'une augmentation de délai de 0,17 jour, représentant 1h30 de travail. Selon Urbex, aucun autre travail ne pouvait être effectué au chantier tant que ce problème n'était pas réglé.

⁸⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 99.

⁸⁶ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 100-101.

⁸⁷ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p.102-104.

⁸⁸ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 105.

⁸⁹ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 106-107.

⁹⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 99 et 106.

⁹¹ Pièce P-6 modifiée, onglet 7, p. 110.

[109] Le Tribunal est d'avis qu'Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà du délai de 0,17 jour reconnu par la Ville. Les rapports de chantier produits par Noël démontrent que d'autres travaux se faisaient pendant les échanges entre les parties au sujet de cette modification au plan de drainage⁹². Urbex ne démontre pas que le chantier a été ralenti ou suspendu en raison de cette modification.

TS-12 : Reconstruction de trottoir

[110] Dans le cadre de ses travaux, Urbex devait construire certaines nouvelles sections de trottoir en béton, et en conserver d'autres. En cours de travaux, le 26 juin 2017, Urbex constate qu'une section de trottoir d'une dimension d'environ 1,1 mètre par 7,5 mètres, qui devait être conservée selon les plans, était en très mauvais état. Le lendemain, Urbex propose donc un prix à la Ville pour refaire cette section de trottoir.

[111] Le 28 juin 2017, la Ville informe Urbex qu'elle refuse le prix suggéré, sans pour autant refuser que le trottoir soit remplacé. Il importe toutefois de préciser que, puisque la coulée de béton était déjà en cours pour les autres sections de trottoir, Urbex a pris la décision de couler en même temps la section de trottoir en litige, malgré l'absence d'entente sur le prix, puisqu'il aurait été plus dispendieux de revenir plus tard pour ne couler que cette petite section de trottoir⁹³.

[112] Le 30 juin 2017, Roy transmet une note à Bissonnette⁹⁴ afin de l'informer que la Ville n'accepte de payer qu'un coût de 175 \$ par mètre carré pour le béton, en plus des coûts de démolition. Urbex transmet ensuite une facture amendée pour ce travail supplémentaire, au montant de 705,13 \$ (avant taxes). Ici encore, la facture d'Urbex ne respecte pas le contrat, en ce qu'Urbex a facturé une (1) heure du temps de Bissonnette pour ce travail, plutôt que de facturer une somme de 12 % de la valeur du temps des ouvriers, du matériel et de l'équipement. En soustrayant le montant erronément facturé et en le remplaçant par une charge de 12 %, le montant réel de la facture aurait dû être de 644,15 \$⁹⁵ (avant taxes).

[113] Pour une raison inexplicée, bien que Roy témoigne à l'effet qu'elle a accepté le prix indiqué à la facture amendée⁹⁶ (sous réserve du temps de Bissonnette qui doit être remplacé par la charge de 12 %), la Ville n'a payé qu'une somme de 590,61 \$, laissant un solde impayé de 53,54 \$ (avant taxes). Urbex a droit au paiement de cette somme.

⁹² Pièce D-14, p. 19-22.

⁹³ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 163.

⁹⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 171.

⁹⁵ $705,13 \$ - 130 \$ = 575,13 \$$; $575,13 \$ \times 12 \% = 69,02 \$$; $575,13 \$ + 69,02 \$ = 644,15 \$$.

⁹⁶ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 173.

[114] L'autre litige concerne le prolongement du délai contractuel demandé par Urbex en raison de ces travaux. Urbex affirme avoir été retardée d'une (1) journée entière en raison de ce changement, alors que la Ville ne reconnaît qu'une augmentation de délai de 0,03 jour, représentant quinze (15) minutes de travail.

[115] Le Tribunal est d'avis qu'Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du Projet au-delà du délai de 0,03 jour reconnu par la Ville. Urbex admet avoir effectué les travaux additionnels sans avoir attendu de recevoir l'approbation de la Ville pour procéder⁹⁷. De plus, les rapports de chantier produits par Noël démontrent que d'autres travaux se faisaient pendant les échanges entre les parties au sujet de ces travaux supplémentaires⁹⁸. Urbex ne démontre pas que le chantier a été ralenti ou suspendu en raison de cette modification au-delà du délai des 15 minutes reconnu par la Ville. Ce délai correspond au temps qu'ont mis les ouvriers pour effectuer le travail⁹⁹.

TS-13 : Nettoyage de la surface de jeu de l'Aire 6-12

[116] Urbex réclame une somme de 1 275,06 \$ (avant taxes)¹⁰⁰ afin d'être compensée pour le nettoyage de la surface de jeu dans l'Aire 6-12 à la suite de la coulée du béton et de l'installation du module de jeu par des sous-traitants. Urbex demande aussi une compensation équivalente à une demi-journée à titre de prolongement du délai contractuel de chantier en raison de ces travaux.

[117] La Ville refuse de payer tant pour le travail effectué que pour la perte de temps y étant associée.

[118] De l'avis du Tribunal, la Ville a raison et cette réclamation est entièrement non-fondée. Les documents contractuels prévoyaient ce qui suit concernant le nettoyage du chantier :

« 5.4.4 Propreté sur le site

L'entrepreneur doit maintenir le chantier en bon état de propreté et respecter les directives du Directeur à cet effet. Il doit notamment :

5.4.4.1 disposer le matériel et les matériaux d'une façon ordonnée et sécuritaire;

5.4.4.2 enlever le matériel, les matériaux et les structures temporaires qui ne sont plus requis;

5.4.4.3 déposer, au fur et à mesure, les déchets et les débris dans un endroit approprié et les enlever quotidiennement;

⁹⁷ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 163.

⁹⁸ Pièce D-14, p. 60-63.

⁹⁹ Pièce P-6 modifiée, onglet 12, p. 173.

¹⁰⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 13, p. 178.

5.4.4.4 procéder régulièrement au nettoyage du chantier.

5.4.4.5 L'entrepreneur doit, à ses frais, nettoyer sans délai les rues salies à l'occasion de ses travaux. À défaut de le faire, la Ville procède au nettoyage aux frais de l'entrepreneur. »¹⁰¹

[119] Le nettoyage régulier de l'ensemble du chantier fait donc partie des obligations contractuelles d'Urbex. Ne s'agissant pas de travaux supplémentaires par rapport à ce qui est contractuellement prévu, Urbex n'a droit à aucune compensation, que ce soit pour le coût des travaux ou pour le délai contractuel.

TS-15 : Démolition des bases de béton pour l'Aire 6-12

[120] Urbex devait confectionner certaines bases en béton pour accueillir le jeu de câbles dans l'Aire 6-12. Lorsque le sous-traitant d'Urbex est venu au chantier pour installer ce jeu, son représentant a constaté que les bases de béton étaient trop hautes par rapport au profil du niveau du tapis. Le sous-traitant a donc dû casser ces bases de béton et a formulé une réclamation au montant de 6 111,11 \$ à Urbex¹⁰².

[121] C'est cette somme de 6 111,11 \$ qu'Urbex réclame maintenant à la Ville, à titre de travaux supplémentaires¹⁰³. Urbex réclame aussi une compensation pour deux (2) jours de délai de chantier supplémentaires en raison de ces travaux¹⁰⁴.

[122] Ces deux (2) réclamations sont mal fondées. S'il y a eu une erreur et que des bases de béton trop hautes ont été construites, pour ensuite être démolies, cela est entièrement du ressort d'Urbex et de ses sous-traitants. Urbex ne démontre ni une faute de la Ville ni une erreur dans les documents contractuels. Dans ces circonstances, la Ville ne peut être tenue responsable pour les conséquences de ces travaux.

TS-16 : Remodelage des bosses

[123] Le jeu de câble à être installé dans l'Aire 6-12 devait reposer sur un sol contenant un relief de bosses, sur lequel seraient installés un tapis synthétique et une couche de protection.

[124] Les documents contractuels contenaient des plans indiquant le relief de sol précis qui était exigé par la Ville¹⁰⁵. Ils contenaient aussi des indications claires concernant la construction de la surface de protection à être installée sur le sol en relief, qui devait être conforme au profilage de terrain indiqué aux plans¹⁰⁶.

¹⁰¹ Pièce P-2, onglet F, p. 281.

¹⁰² Pièce P-6 modifiée, onglet 15, p. 213.

¹⁰³ Pièce P-6 modifiée, onglet 15, p. 214.

¹⁰⁴ Pièce P-5A.

¹⁰⁵ Pièce P-2, onglet B, p. 6-7.

¹⁰⁶ Pièce P-2, onglet F, p. 92.

[125] En mai 2017, Urbex a procédé aux travaux de profilage du terrain de la manière qui était indiquée aux documents contractuels¹⁰⁷. Lorsque le sous-traitant d'Urbex a voulu débiter ses travaux d'installation du tapis synthétique et de la surface de jeu, il a rapidement été constaté que le profilage des bosses tel que prévu aux documents contractuels était trop prononcé, certaines pentes étant trop agressives et pouvant être dangereuses pour les utilisateurs du jeu. Le profilage des bosses a donc dû être refait, ce qui a provoqué d'importantes tensions entre les représentants d'Urbex et Roy.

[126] Urbex a soumis une réclamation au montant de 15 062,74 \$ (avant taxes) pour ces travaux additionnels. À l'origine, la Ville niait toute responsabilité à cet égard, mais en cours de procès, elle a accepté de payer une somme de 10 124,35 \$ (avant taxes)¹⁰⁸, laissant un solde de 4 938,39 \$ qui est toujours réclamé par Urbex.

[127] Urbex réclame aussi d'être compensée pour 20 jours de délai contractuel supplémentaire, alors que la Ville ne reconnaît être redevable que pour un délai de 1,78 jour de prolongation de chantier.

[128] Le Tribunal est d'avis que la réclamation d'Urbex est en partie bien fondée, tant sur les coûts de travaux supplémentaires qu'au sujet du délai contractuel. Voici pourquoi.

[129] Roy dit avoir mentionné dès le début du chantier qu'il y aurait des modifications à faire sur le profilage du terrain. Elle croyait que les contingences prévues au contrat seraient suffisantes pour couvrir le coût de ces travaux. En fait, dès le 7 avril 2017, lors d'une réunion de chantier, il est clairement mentionné que le « relief tel que présenté aux plans va rester tel quel à l'exception de 3 zones ou dont (sic) les dénivelés sont plus importants »¹⁰⁹.

[130] Or, il s'est avéré que beaucoup plus de modifications ont dû être apportées au profilage du sol afin d'y installer le tapis synthétique et le jeu de câbles dans le respect des normes de sécurité édictées par le manufacturier du jeu.

[131] Si les documents contractuels avaient mentionné que le profilage du terrain devrait être discuté avec les spécialistes et ajusté en cours de chantier, la situation aurait pu être différente. Il appert plutôt que les documents contractuels prévoyaient précisément quel devait être le profilage du terrain, et la preuve révèle qu'en mai 2017, Urbex a effectué ces travaux conformément aux exigences contractuelles. C'est lorsque les sous-traitants d'Urbex ont constaté que l'installation n'était pas sécuritaire sur le sol tel que profilé que les travaux ont dû être recommencés.

¹⁰⁷ Pièce P-6 modifiée, onglet 16, p. 243-245.

¹⁰⁸ Pièce D-29.

¹⁰⁹ Pièce P-16 modifiée, onglet 16, p. 218.

[132] Les travaux supplémentaires ayant été provoqués par une erreur dans les plans et devis préparés par la Ville, sur la base desquels Urbex a effectué les travaux, il va de soi qu'Urbex a droit à une certaine compensation, tant pour le coût des travaux supplémentaires que pour le délai contractuel.

[133] Il est toutefois plus complexe de quantifier la compensation à laquelle Urbex a droit. À ce sujet, le Tribunal est d'avis qu'Urbex doit assumer une part de responsabilité, tant pour le coût des travaux qu'elle réclame que pour le délai contractuel.

[134] Plusieurs photos prises lors des travaux, ainsi que le témoignage de Roy, révèlent que les travaux correctifs ont débuté en juin 2017 et que ces travaux se déroulaient bien. Toutefois, à la fin du mois de juin 2017, Urbex a unilatéralement décidé d'aplanir toute la surface du sol, dans le but d'éviter de devoir installer une couche de protection en caoutchouc, qui pourrait être remplacée par certains panneaux plus standards, et ainsi économiser des coûts. Or, une telle façon de faire n'est pas conforme aux exigences de la Ville, pour qui un profilage du sol était important, de sorte que ces travaux ont été refusés et ont dû être recommencés.

[135] Urbex ne peut pas être compensée pour des travaux non conformes qu'elle a décidé d'effectuer de son propre chef. Urbex ne peut pas non plus être compensée pour le délai provoqué par de tels travaux.

[136] Considérant que les travaux dont il est question sont relatifs au sol et au tapis synthétique recouvrant la surface de jeu, les autres travaux dans l'Aire 6-12 étaient paralysés en attendant le dénouement de l'impasse. Certains travaux pouvaient toutefois être effectués dans l'Aire 18m-5a, et les rapports de chantier de Noël confirment que de tels travaux avaient effectivement lieu¹¹⁰. Dans cette situation précise, l'absence d'échéancier démontrant le cheminement critique du projet n'est pas fatale à la réclamation d'Urbex, considérant l'évidence que les travaux ont été retardés.

[137] De l'avis du Tribunal, Urbex et la Ville sont tout aussi responsables l'un que l'autre pour les coûts supplémentaires toujours réclamés par Urbex et pour le délai de prolongement du chantier. La faute de la Ville dans la préparation des plans et devis a tout autant contribué aux dommages que la faute d'Urbex, qui a pris la décision d'effectuer certains travaux non conformes, espérant ainsi sauver temps et argent.

[138] La Ville sera donc condamnée à payer la moitié de la somme toujours réclamée par Urbex, soit 2 469,20 \$ (avant taxes). La Ville sera aussi condamnée à compenser Urbex pour 8,22 jours de prolongation de travaux au-delà du délai de 1,78 jours qu'elle reconnaissait déjà, pour un total de 10 jours.

¹¹⁰ Pièce D-14, p. 51-65.

TS-18 : Installation des 2'' X 6'' fournis par la Ville (Aire 6-12)

[139] Une DC ne faisant pas l'objet d'un litige a été émise par la Ville afin qu'une dalle de béton soit démolie. Les documents contractuels prévoyaient qu'une surface de gazon synthétique devait être construite, ce qui incluait l'installation des bordures de bois pour les deux (2) aires de jeu¹¹¹. En ce qui concerne l'installation du gazon synthétique, il était prévu qu'il devait être « entièrement ancré au pourtour, soit sur la dalle de béton ou la bordure de bois traité »¹¹².

[140] Puisque la dalle de béton avait été démolie, Urbex devait savoir que le tapis synthétique devrait être ancré au moyen d'une bordure de bois. Les 7 et 8 août 2017, Urbex a effectivement débuté l'installation des bordures de bois en 2'' X 6'' mais à la fin de cette seconde journée, elle n'avait plus de morceaux de bois de 2'' X 6'' à installer, étant en pénurie.

[141] Lorsque la Ville a été informée de cette pénurie, elle a offert de fournir elle-même le bois, ce qui fut fait le 15 août 2017.

[142] L'unique litige entre les parties relativement à cette TS réside dans le délai de prolongement de chantier. Urbex demande une compensation pour neuf (9) jours, alors que la Ville ne reconnaît que 1,17 jour de délai supplémentaire.

[143] De l'avis du Tribunal, la Ville a raison. C'est Urbex qui avait la responsabilité de fournir les matériaux nécessaires à ses travaux. À partir du moment où elle a été avisée de la démolition de la dalle de béton, Urbex devait savoir qu'elle devrait ancrer le gazon synthétique à l'aide d'une bordure de bois. Elle devait donc prévoir son matériel en conséquence. Le fait qu'Urbex n'ait pas commandé ses matériaux à l'avance n'est aucunement imputable à la Ville.

[144] Ajoutons aussi que les rapports journaliers de chantier de Noël démontrent que les travaux se sont poursuivis en attente du bois fourni par la Ville. Urbex n'a pas réussi à démontrer un impact sur le cheminement critique des travaux.

TS-19 : Installation des 4'' X 4'' fournis par la Ville (Aire 6-12)

[145] Urbex réclame une somme de 2 793 \$ (avant taxes) pour des travaux supplémentaires et demande une compensation pour deux (2) jours de prolongement de chantier. La Ville refuse les deux (2) demandes d'Urbex, pour des motifs difficilement compréhensibles.

¹¹¹ Pièce D-27, p. 89.

¹¹² Pièce D-27, p. 91.

[146] Comme pour la TS-18, le fait qu'une dalle de béton a été démolie faisait en sorte que le tapis synthétique ne pouvait plus être collé ou ancré sur la dalle, comme Urbex l'avait prévu. Le 10 août 2017, Urbex a proposé l'installation d'une bordure en bois formée de 4" X 4" afin d'y ancrer le tapis. Le 14 août 2017, la Ville prépare une DC afin qu'Urbex lui soumette un prix pour effectuer ces travaux. Le 17 août 2017, Urbex fournit son prix, soit 2 793 \$ (avant taxes).

[147] La Ville n'a jamais formellement accepté ce prix, mais les travaux ont été effectués, à sa satisfaction. La Ville refuse maintenant de payer, puisque selon elle, il existait une solution plus facile et moins coûteuse pour solutionner le problème.

[148] Le Tribunal ne remet pas en doute qu'il puisse y avoir existé une solution moins coûteuse, mais cela n'est pas pertinent, dans la mesure où la Ville a bel et bien demandé à Urbex de « fournir un prix pour l'installation de bordure de bois 4 x 4 fourni par la ville sur une longueur de 16 »¹¹³ mètres linéaires. La Ville ne peut pas demander un prix pour cette méthode de travail, laisser Urbex procéder aux travaux pour ensuite prétendre qu'une autre méthode aurait été moins coûteuse et refuser de payer.

[149] La preuve documentaire démontre que ces travaux ont duré deux (2) jours¹¹⁴. La facture d'Urbex¹¹⁵ représente exactement les travaux qui ont été effectués, à la demande expresse de la Ville.

[150] En défense à cette réclamation, la Ville plaide qu'il ne s'agit pas de travaux supplémentaires. Elle n'explique toutefois pas pourquoi Roy aurait pris la peine de préparer deux (2) directives de changement si ces travaux étaient prévus au contrat.

[151] La Ville n'a pas de véritable défense à faire valoir relativement à cette TS. La réclamation d'Urbex au montant de 2 793 \$ (avant taxes) pour ces travaux supplémentaires et sa demande de compensation pour deux (2) jours de prolongement de chantier seront accordées.

TS-20 : Installation des 2" X 6" fournis par la Ville (Aire 18m-5a)

[152] Le tapis synthétique recouvrant la surface de l'Aire 18m-5a devait être ancré sur les dalles de béton. Urbex a procédé à cet ancrage au moyen de morceaux de bois de 2" X 6". Elle demande une compensation au montant de 655 \$ pour ces travaux en plus de solliciter un prolongement des travaux pour une durée d'une demi-journée.

¹¹³ Pièce P-6 modifiée, onglet 19, p. 293.

¹¹⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 19, p. 296 et 298.

¹¹⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 19, p. 295.

[153] Le Tribunal est d'avis que ces deux (2) réclamations sont mal fondées. L'installation du tapis synthétique fait partie du contrat. Les documents contractuels stipulent que le « gazon synthétique sera entièrement ancré au pourtour, soit sur la dalle de béton ou sur la bordure de bois traité »¹¹⁶. L'installation du tapis est donc incluse dans le contrat à prix forfaitaire. Urbex n'a droit à aucune compensation supplémentaire pour ce travail.

TS-21 : Prolongation de la location de la clôture temporaire

[154] Urbex réclame une somme de 2 735,13 \$ (avant taxes) représentant les frais qu'elle a encourus pour prolonger la location de la clôture temporaire installée au chantier afin d'empêcher la population d'y avoir accès.

[155] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est mal fondée. Le contrat prévoit une formule afin qu'Urbex soit compensée pour les frais de prolongation du chantier¹¹⁷. Le montant contractuellement prévu est de 475,30 \$ par jour¹¹⁸.

[156] Il est évident que la prolongation du chantier entraîne une augmentation du coût de location de la clôture, mais il ne s'agit pas de travaux supplémentaires. Les parties ont contractuellement convenu de la façon dont cette prolongation serait compensée. Si le Tribunal octroyait en plus à Urbex une somme pour compenser les coûts de location de la clôture, Urbex recevrait une indemnité en double pour le même dommage.

[157] Le Tribunal accordera plutôt à Urbex la somme de 475,30 \$ (avant taxes) pour chaque jour de prolongation de chantier pour lequel la Ville aura été jugée responsable. Il s'agit de la seule compensation à laquelle elle a droit selon le contrat.

TS-22 : Surface de protection hors de la zone verte

[158] Urbex devait construire une surface de protection amortissante dans l'Aire 6-12. Il y a une différence de dimension de cette surface entre ce qui est prévu aux documents contractuels et ce qui a été installé. Cela s'explique par le fait que le sous-traitant d'Urbex a informé les parties que la surface de protection devait être agrandie pour respecter l'épaisseur de la protection requise selon la hauteur de chute prévue pour les utilisateurs du jeu, en fonction des prescriptions du manufacturier.

¹¹⁶ Pièce D-27, p. 91, article « .3 Installation ».

¹¹⁷ Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé, p. 33), article 5.1.7.5.

¹¹⁸ Voir la formule contractuelle, à la pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.7.5. Le montant du contrat accordé, excluant les taxes et les contingences, est de 413 511 \$. Le nombre de jours alloués pour exécuter le contrat est de 87. Ce nombre doit être multiplié par 10, ce qui donne 870. $413\,511\ \$ / 870 = 475,30\ \$$.

[159] Lors d'une réunion de chantier tenue le 13 juillet 2017, la Ville s'engage à assumer « les frais supplémentaires afin d'installer une sous-couche pour répondre à la hauteur de chute de 2.3 m sous la surface »¹¹⁹.

[160] Le litige entre les parties est de deux ordres.

[161] Urbex recherche une compensation de 18 106,65 \$ (avant taxes) représentant selon elle le coût de la surface de protection excédentaire (199 mètres carrés) qui a dû être installée. La Ville ne nie pas devoir payer pour une surface supplémentaire, mais elle conteste la superficie additionnelle qu'Urbex réclame.

[162] Urbex demande aussi une compensation pour une (1) journée supplémentaire de prolongation de chantier, alors que la Ville n'accepte qu'une demi-journée de délai.

[163] S'agissant du coût des travaux supplémentaires, c'est à Urbex qu'incombe le fardeau de prouver la superficie additionnelle de la surface de protection installée. Urbex affirme avoir installé 199 mètres carrés supplémentaires, alors que la Ville est plutôt d'avis que la superficie excédentaire est de 12,65 mètres carrés. La Ville a accepté, en cours de procès, de payer une somme de 1 128,88 \$, correspondant au coût pour la superficie qu'elle reconnaît.

[164] La superficie additionnelle est identifiée par des zones ombragées sur un plan préparé par Urbex¹²⁰. Ce plan fait voir que la superficie supplémentaire est bien de 12,65 mètres carrés, comme le soutient la Ville. D'ailleurs, dans sa réclamation originale¹²¹, Urbex ne réclamait que pour 12,65 mètres carrés¹²² de superficie. Aucune explication n'a été fournie pour expliquer l'augmentation drastique de la surface réclamée par Urbex, plusieurs mois après les faits.

[165] Dans ces circonstances, la position soutenue par la Ville est plus crédible et est appuyée par la preuve documentaire. C'est donc cette position que le Tribunal retient, de sorte qu'Urbex n'a droit à aucune compensation pour des coûts supplémentaires encourus, outre ce qui a déjà été payé par la Ville.

[166] En ce qui concerne la prolongation de la durée des travaux, Urbex ne s'est pas déchargée de son fardeau de prouver un impact sur le cheminement critique du projet, outre le délai supplémentaire de 0,5 jour reconnu par la Ville. Cette réclamation doit aussi échouer.

¹¹⁹ Pièce D-2, p. 12.

¹²⁰ Pièce P-6 modifiée, onglet 22, p. 332.

¹²¹ La pièce P-6 d'origine a été remplacée par la pièce P-6 modifiée, et n'a donc pas été déposée en preuve. L'avocat d'Urbex a toutefois eu le professionnalisme d'admettre, lors de sa plaidoirie, que la facture d'origine était bien pour cette superficie.

¹²² 136,367 pieds carrés.

TS-23 : Confection du joint de pierre pour la couche amortissante coulée en place

[167] Puisque la dalle de béton ceinturant l'Aire 6-12 a été démolie, Urbex devait prévoir une façon de joindre les tapis Miso 15 et Miso 40, qui devaient à l'origine être ancrés ensemble sur la dalle de béton.

[168] Urbex a proposé diverses solutions à la Ville afin de confectionner un joint entre les surfaces des tapis Miso 15 et Miso 40, mais la Ville a refusé ces solutions, qu'elle considérait trop coûteuses et dangereuses. La Ville a plutôt proposé une solution simple et beaucoup moins coûteuse, mais Urbex refusait d'honorer la garantie contractuelle si cette méthode lui était imposée.

[169] Urbex a refusé d'effectuer les travaux selon ce que demandait la Ville, et réclame maintenant une somme de 5 161,45 \$ pour les travaux supplémentaires, en plus de réclamer 8 jours de compensation pour la prolongation du chantier.

[170] De l'avis du Tribunal, ces deux (2) réclamations sont mal fondées. La méthode de travail à faible coût proposée par Roy était tout à fait convenable. Ceci est confirmé par M. Éric Labesse, représentant du sous-traitant Groupe-O-Jeux, qui se spécialise dans ce genre de travaux. Urbex n'avait aucun motif valable de s'opposer à cette façon de faire. Le Tribunal est conscient que l'entrepreneur général est normalement libre de choisir la méthode de travail qui lui convient, lorsque le contrat est à forfait. Toutefois, dans le cas présent, il s'agit d'une réclamation pour des coûts supplémentaires. C'est à Urbex qu'incombait le fardeau de prouver que la méthode de travail sur laquelle elle a insisté était dans le meilleur intérêt de la Ville, ce qu'Urbex n'a pas réussi à démontrer.

[171] L'installation des surfaces de tapis synthétique fait partie des obligations d'Urbex en vertu du contrat. Elle a choisi une méthode plus coûteuse pour effectuer cette installation, mais cela ne fait pas en sorte que les travaux deviennent des travaux supplémentaires. Les réclamations pour coûts supplémentaires et pour compensation pour la prolongation des travaux sont donc rejetées.

TS-24 : Perforation des trous dans les points bas (Aire 6-12)

[172] Lorsque le remodelage des bosses dans l'Aire 6-12 a été complété, Urbex a constaté que l'eau accumulée demeurerait stagnante dans les points bas de la surface remodelée, puisque le drainage dans les points bas était insuffisant.

[173] Tel que relaté par Noël dans ses notes de chantier¹²³, le travail effectué par Urbex n'était pas conforme aux exigences contractuelles, puisque le drain avait été recouvert de pierre concassée, plutôt que de pierre nette, qui est plus propice au drainage. Pour solutionner le problème, Urbex a dû percer des trous dans les points bas de la surface et les remplir avec de la pierre nette.

¹²³ Pièce D-14, p. 77.

[174] Urbex a présenté une réclamation de 1 091,25 \$¹²⁴ pour ces travaux, et la Ville a accepté de payer la somme de 1 076,60 \$. La Ville a raison de refuser de payer la différence parce qu'ici encore, Urbex a choisi de ne pas respecter le contrat et de facturer le temps de son chargé de projet, en lieu et place du montant de 12 % prévu au contrat pour l'administration et le profit. En remplaçant la charge de 130 \$ pour le chargé de projet par une charge de 12 % en administration et profit, on obtient 1 076,60 \$, ce qui est exactement ce que la Ville a payé. Urbex n'a droit à aucune somme additionnelle pour des travaux supplémentaires.

[175] Urbex demande aussi une compensation pour sept (7) jours de prolongation de chantier, alors que la Ville n'accepte qu'un délai de 0,28 jour.

[176] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est mal fondée. Les sept (7) jours réclamés par Urbex correspondent au délai entre l'identification du problème (14 juillet 2017) et le jour où les travaux ont été effectués (21 juillet 2017). Or, les rapports de chantier de Noël démontrent que plusieurs travaux ont été effectués pendant cette période, surtout dans l'Aire 18m-5a¹²⁵. On ne constate aucun ralentissement du chantier. Urbex ne s'est donc pas déchargée de son fardeau de démontrer un impact sur le cheminement critique du projet, au-delà du délai accepté par la Ville.

TS-25 : Prolongation de la location de la toilette de chantier

[177] Urbex réclame une somme de 914 \$ (avant taxes) représentant les frais qu'elle a encourus pour prolonger la location de la toilette de chantier.

[178] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est mal fondée. Le contrat prévoit une formule afin qu'Urbex soit compensée pour les frais de prolongation du chantier¹²⁶. Le montant contractuellement prévu est de 475,30 \$ par jour¹²⁷.

[179] La prolongation du chantier entraîne inévitablement une augmentation du coût de location de la toilette chimique, mais il ne s'agit pas de travaux supplémentaires. Les parties ont convenu de la façon dont cette prolongation serait compensée. Si le Tribunal octroyait en plus à Urbex une somme pour compenser les coûts de location de la toilette, Urbex recevrait une double indemnité pour le même dommage.

[180] Le Tribunal accordera plutôt à Urbex la somme de 475,30 \$ (avant taxes) pour chaque jour de prolongation de chantier pour lequel la Ville aura été jugée responsable. Il s'agit de la seule compensation à laquelle elle a droit selon le contrat.

¹²⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 24, p. 353.

¹²⁵ Pièce D-14, p. 72-77.

¹²⁶ Pièce P-2, onglet A (Devis normalisé, p. 33), article 5.1.7.5.

¹²⁷ Voir la formule contractuelle, à la pièce P-2, onglet A (Devis normalisé), article 5.1.7.5. Le montant du contrat accordé, excluant les taxes et les contingences, est de 413 511 \$. Le nombre de jours alloués pour exécuter le contrat est de 87. Ce nombre doit être multiplié par 10, ce qui donne 870. $413\,511\ \$ / 870 = 475,30\ \$$.

TS-26 : Frais encourus par le sous-traitant Tessier pour l'installation du module de jeu

[181] Cette réclamation est relative à des travaux effectués par un sous-traitant d'Urbex, Tessier Récréo-Parc (« **Tessier** »), et par des sous-traitants de Tessier, pour la préparation de l'Aire 6-12.

[182] Urbex a présenté une réclamation au montant de 17 959 \$ pour des travaux supplémentaires. Cette somme a été entièrement payée par la Ville, bien que Roy mentionne lors de son témoignage qu'elle n'aurait jamais dû autoriser le paiement de cette somme. Selon elle, les problèmes résultent d'un défaut de coordination entre Urbex et ses sous-traitants, ce pour quoi la Ville n'est pas responsable. La Ville ne réclame toutefois pas le remboursement de cette somme.

[183] Urbex réclame aussi une compensation pour 31 jours de prolongement de chantier, ce que la Ville refuse de payer.

[184] Les frais et délais supplémentaires ont été provoqués par le fait que le jeu de câbles, qui avait déjà été installé, a dû être démantelé et réinstallé afin de permettre le reprofilage du terrain. De plus, lors du creusage des trous pour l'installation de certains poteaux, il a été constaté que de vieilles bases de béton étaient enfouies dans le sol et elles ont dû être retirées, ce qui a provoqué de la surexcavation.

[185] Puisque la modulation du terrain avait déjà été faite, non sans peine, il n'était pas possible pour le sous-traitant de se rendre à proximité des fondations des poteaux pour la mise en place du béton, ce qui a nécessité la location d'une pompe à béton. Ajoutons que pour minimiser l'impact des travaux d'excavation sur la modulation du terrain, les services d'un sous-traitant en hydro-excavation ont dû être retenus, ce qui a provoqué des coûts et des délais supplémentaires.

[186] Bien qu'il soit clair que des travaux et délais supplémentaires ont été engendrés, le Tribunal est d'avis que la responsabilité de la Ville ne saurait être retenue pour la forte majorité du délai ainsi provoqué.

[187] En effet, la coordination entre les travaux d'Urbex et ceux de ses sous-traitants est la responsabilité d'Urbex. La Ville ne peut pas être blâmée si Urbex a décidé d'installer le jeu de câbles et de moduler le terrain avant d'installer les poteaux devant être coulés dans une fondation de béton. Si Urbex avait prévu la bonne séquence de travaux, ce problème aurait été évité. Le jeu de câbles n'aurait pas eu à être démantelé et réinstallé et la pompe à béton n'aurait pas été nécessaire. De même, l'hydro-excavation aurait été évitée si ces travaux avaient été faits avant le profilage et la compaction du terrain. Urbex doit donc assumer les conséquences de ses décisions concernant la séquence des travaux.

[188] Roy reconnaît toutefois, lors de son témoignage à l'audience, que la découverte des vieilles bases de béton enfouies, qui ont dû être retirées, a entraîné des travaux non prévus aux documents contractuels et pour lesquels la Ville doit compenser Urbex. Roy reconnaît que ces travaux ont duré deux (2) jours, de sorte qu'Urbex est en droit d'être compensée pour ce délai supplémentaire.

TS-27 : Frais d'arpentage pour l'implantation des sonotubes (Aire 6-12)

[189] Urbex réclame une somme de 576,90 \$ (avant taxes) à titre de frais d'arpentage pour localiser et implanter les sonotubes dans l'Aire 6-12. Elle demande aussi à être compensée pour une demi-journée de prolongement du chantier en raison de ces travaux. La Ville s'oppose à ces deux (2) réclamations.

[190] Le Tribunal est d'avis que la Ville a raison et qu'Urbex n'a droit à aucune compensation, que ce soit pour des travaux supplémentaires ou pour le prolongement des travaux. Ces travaux sont spécifiquement prévus au contrat, de sorte qu'ils font partie des travaux qu'Urbex s'est engagée à faire de façon forfaitaire.

[191] Le contrat stipule ce qui suit :

« .4 TRAVAUX – ARPENTAGE:

L'entrepreneur doit être en mesure de procéder à l'implantation de tous les ouvrages et de tous les travaux prévus au présent contrat en utilisant un équipement d'arpentage approprié de type « station totale ». Les plans d'aménagement du projet seront remis à l'entrepreneur adjudicataire sur un cédérom (CD) en format AutoCAD. Les plans seront géoréférencés pour pouvoir s'intégrer adéquatement à la situation existante du site. L'entrepreneur doit être en mesure de maîtriser parfaitement le logiciel AutoCAD ainsi que celui ou ceux requis pour l'implantation des ouvrages et travaux sur le site. Tel que spécifié au Cahier des clauses administratives générales, à l'article 5.1.3, l'entrepreneur doit lui-même, à ses frais, établir les alignements et les niveaux du projet. Les points de repère requis seront disponibles sur le CD remis à l'entrepreneur. L'entrepreneur devra fournir au Directeur tous les moyens nécessaires et possibles pour vérifier le tracé et le profil de l'ouvrage qu'il a établi. L'entrepreneur devra avoir à sa disposition l'équipement d'arpentage approprié permettant au Directeur de vérifier, en tout temps, les alignements et niveaux de l'ouvrage »¹²⁸.

[...]

¹²⁸ Pièce D-27, p. 18.

5.1.3 Alignements et niveaux

5.1.3.1 L'entrepreneur doit lui-même, à ses frais, établir les alignements et les niveaux du projet, à partir des points de repère placés sur le chantier et fournir au Directeur tous les moyens nécessaires et possibles pour vérifier le tracé et le profil de l'ouvrage qu'il a établis. De même, il doit conserver tous les piquets jusqu'à ce que l'ouvrage soit entièrement achevé à la satisfaction du Directeur »¹²⁹.

[192] Ces deux (2) réclamations seront donc rejetées.

TS-29 : Finition de la surface du muret de béton

[193] Les documents contractuels prévoyaient qu'un muret de béton existant devait être réparé et remis à neuf. Ce muret devait être nettoyé, et les fissures qu'il contenait, réparées. Voici les exigences particulières contenues au contrat en ce qui concerne la réparation de ce muret :

« L'entrepreneur doit procéder aux étapes suivantes pour la réfection du muret :

- Le nettoyage et ponçage du muret avec des produits abrasifs agressifs afin de décontaminer de tout résidu;
- l'application d'un enduit de « Nano bond » activant ou équivalent approuvé;
- la réparation de tous les éclats et fissures à l'aide du produit de béton de polymère fibreux « Walltools structure coat » ou équivalent approuvé. L'application de ce produit doit se faire selon les spécifications du fournisseur;
- la finition de la surface avec le produit « Walltools tru hybrid » ou équivalent approuvé, couleur naturelle, fini uniforme, lisser à la truelle manuelle sans coups de truelle apparents (approximative 1/8 à 3/16 d'épaisseur). Appliquer selon les spécifications du fournisseur »¹³⁰.

[Soulignement du Tribunal]

[194] Urbex a donc préparé sa soumission en tenant pour acquis qu'elle pourrait utiliser les produits exigés aux documents d'appel d'offres. Or, lorsqu'Urbex a tenté de commander les produits *Nano bond*, *Walltools structure coat* et *Walltools tru hybrid*, aucun de ces produits n'était disponible, étant tous discontinués. Cette preuve n'a pas été contredite. Urbex en a informé la Ville et a suggéré un produit équivalent, soit le *Sika*. La Ville a donné son accord à cette substitution.

¹²⁹ Pièce D-27, p. 272.

¹³⁰ Pièce P-2, onglet F, p. 99. Voir aussi pièce P-6 modifiée, onglet 29, p. 419.

[195] Lorsque l'application du produit *Sika* a été complétée, Urbex a constaté que le produit appliqué laissait une apparence de texture qui n'est pas uniforme, contrairement aux exigences contractuelles. Elle a donc proposé l'application d'un produit de marque *Texnov* afin que la finition soit uniforme, tel qu'exigé. La Ville a accepté cette proposition et les travaux ont été effectués les 7 et 8 août 2017. Si les produits exigés dans les documents contractuels avaient été disponibles, cette dernière couche visant à rendre la finition uniforme n'aurait pas été nécessaire.

[196] Urbex présente donc une réclamation au montant de 2 879,45 \$ (avant taxes) représentant le coût des travaux pour l'application du produit *Texnov*. Urbex ne réclame rien concernant le produit *Sika*. Urbex demande aussi une compensation pour deux (2) jours de prolongation du chantier en raison de ces travaux.

[197] S'agissant du coût des travaux supplémentaires, le Tribunal est d'avis que la réclamation d'Urbex est bien fondée. Urbex était en droit de s'attendre à ce que les produits précis exigés par la Ville soient disponibles au moment où les travaux devaient être effectués. La non-disponibilité de ces produits, combiné à l'exigence contractuelle d'une finition uniforme, a fait en sorte qu'Urbex a dû utiliser des produits de remplacement. Cela a provoqué des travaux supplémentaires non prévus, en ce qu'une couche additionnelle a dû être appliquée pour respecter l'exigence de finition uniforme.

[198] La Ville sera donc condamnée à payer la somme de 2 879,45 \$ (avant taxes) réclamée par Urbex.

[199] La réclamation d'Urbex pour la prolongation du chantier est aussi bien fondée, mais en partie seulement. Il est vrai que l'application du produit s'est déroulée sur deux (2) jours, mais les rapports de chantier de Noël démontrent que d'autres travaux avaient lieu pendant ces deux (2) journées¹³¹. Usant de sa discrétion en semblable matière, le Tribunal fera droit à la réclamation pour un (1) jour de prolongation de chantier.

TS-30 : Fourniture et pose de gazon en plaque

[200] Les documents contractuels prévoyaient la conservation d'un trottoir de béton, mais en cours de travaux, la Ville a pris la décision de démolir ce trottoir. Une quantité plus importante de gazon en plaque a donc été installée, puisque la superficie qu'occupait le trottoir a été remplacée par une superficie de gazon, sur une surface d'environ 50 mètres carrés.

[201] Urbex a donc présenté une réclamation au montant de 2 177,28 \$ (avant taxes) pour ce travail¹³². Elle demande aussi à être compensée pour une (1) journée supplémentaire de prolongation de chantier. La Ville a contesté l'entièreté de ces deux (2) réclamations, plaidant essentiellement qu'il ne s'agit pas de travaux supplémentaires, puisque le ragréage du site est inclus au contrat.

¹³¹ Pièce D-14, p. 82-83.

¹³² Pièce P-6 modifiée, onglet 30, p. 439.

[202] Le Tribunal est d'avis qu'il s'agit effectivement de travaux supplémentaires, pour lesquels Urbex a droit à une compensation. S'il est vrai que le ragréage du site fait partie du contrat, la pose de 50 mètres carrés supplémentaire de gazon en plaque n'en fait pas partie. Les documents contractuels prévoyaient une certaine quantité de gazon à installer, augmenter cette quantité représente du travail supplémentaire par rapport à ce que prévoyait le contrat.

[203] Lors de son témoignage, Roy admet qu'il s'agit de travaux supplémentaires, mais elle refuse de donner son autorisation pour payer parce qu'elle n'est pas d'accord avec le prix proposé. La Ville ne suggère toutefois pas de prix alternatif ni de méthode de calcul pour l'établir. La seule preuve relativement à la valeur de ces travaux est celle offerte par Urbex. Dans ces circonstances, la Ville sera condamnée à payer la somme réclamée par Urbex, soit 2 177,28 \$ (avant taxes).

[204] En ce qui concerne le délai de prolongation du chantier, la preuve démontre que ce travail a été complété en six (6) heures¹³³. Le Tribunal accordera donc à Urbex une compensation pour 0,67 jour de prolongation de chantier. Roy a d'ailleurs reconnu qu'une telle compensation était justifiée dans les circonstances.

TS-31 : Coupe d'une branche d'arbre brisé

[205] La reprise des travaux d'Urbex au printemps 2018 était prévue pour le lundi 14 mai. Le 9 mai 2018, alors qu'il passe au chantier, Bastien constate qu'une branche d'un arbre situé à l'extérieur du périmètre des travaux est tombée sur la clôture de chantier et à l'intérieur du périmètre des travaux. Il écrit donc un courriel à Cardin pour lui demander d'envoyer une équipe pour couper cette branche et la retirer de l'enceinte des travaux¹³⁴.

[206] Sur réception de ce courriel, Cardin demande au département des travaux publics de la Ville d'effectuer le travail, mais ce ne sera pas fait. Confronté à l'inaction de la Ville, le vendredi 11 mai 2018, le dernier jour ouvrable avant la reprise des travaux, Urbex se charge de couper la branche et d'en disposer dans un dépôt de matériaux secs.

[207] Urbex présente ensuite une réclamation au montant de 323,68 \$ afin d'être compensée pour le travail de retrait et de disposition de cette branche¹³⁵. Elle demande aussi une compensation pour une demi-journée de prolongation de chantier. La Ville conteste ces deux (2) réclamations.

[208] Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est en partie bien fondée, mais qu'elle est exagérée.

¹³³ Pièce P-6 modifiée, onglet 30, p. 438.

¹³⁴ Pièce P-6 modifiée, onglet 31, p. 444.

¹³⁵ Pièce P-6 modifiée, onglet 31, p. 443.

[209] Cardin a admis, en contre-interrogatoire, qu'il s'agissait de travaux non prévus au contrat. Urbex a donc droit à une certaine compensation, puisqu'il est évident que cette branche devait être retirée de l'enceinte de travaux, afin de ne pas nuire à ceux-ci. Urbex n'avait toutefois aucune obligation de disposer de cette branche dans un site de dépôt. Elle pouvait simplement laisser la branche à l'extérieur de la clôture jusqu'à ce que la Ville en dispose. De plus, le Tribunal est d'avis qu'une (1) heure du temps de deux (2) employés, incluant le contremaître, est une durée nettement exagérée pour couper une telle branche¹³⁶.

[210] Le Tribunal arbitre donc cette réclamation et octroie une somme forfaitaire de 100 \$ à Urbex afin de la compenser pour ces travaux supplémentaires. La réclamation pour prolongation de chantier est rejetée, puisqu'il n'y a aucune preuve d'un impact sur le cheminement critique des travaux. Cela est d'autant plus vrai à la lumière du fait que ce travail a été effectué avant la reprise de travaux au printemps 2018. Ce travail ne peut donc pas avoir ralenti les travaux, qui n'avaient toujours pas repris.

TS-28 : Modification des travaux

[211] Urbex a regroupé sous cette TS l'ensemble de ses demandes de compensation pour la prolongation du chantier. En tout, Urbex réclame une compensation pour 310 jours de travaux supplémentaires. Cela comprend notamment tous les jours pendant lesquels le chantier était fermé pour l'hiver. Le Tribunal est d'avis que cette réclamation est nettement exagérée.

[212] Pendant le procès, la Ville a reconnu être redevable à Urbex d'une compensation pour 9,45 jours de prolongation de chantier. En décembre 2025, à la suite de la conclusion du procès, la Ville a payé la somme qu'elle reconnaissait devoir, soit 4 491,58 \$¹³⁷ (montant qui est non taxable), en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle sur ce montant, depuis le 19 janvier 2018¹³⁸.

[213] À la suite de l'analyse de l'ensemble des demandes d'Urbex, le Tribunal en est venu à la conclusion que la Ville doit compenser Urbex pour 14,42 jours additionnels¹³⁹ de prolongation de chantier. Urbex a droit à une compensation de 475,30 \$ par jour additionnel, de sorte que la Ville sera condamnée à lui payer un montant de 6 853,83 \$, portant intérêts depuis le 19 janvier 2018, tel que l'a reconnu la Ville.

¹³⁶ Des photos de cette branche se trouvent aux pages 445-446 de la pièce P-6 modifiée, onglet 31.

¹³⁷ $9,45 \times 475,30 \$ = 4 491,58 \$$.

¹³⁸ Pièce P-29.

¹³⁹ $0,5 \text{ jour (DC-07/TS-10)} + 0,03 \text{ jour (TS-05)} + 8,22 \text{ jours (TS-16)} + 2 \text{ jours (TS-19)} + 2 \text{ jours (TS-26)} + 1 \text{ jour (TS-29)} + 0,67 \text{ jour (TS-30)} = 14,42 \text{ jours}$.

[214] Puisque la plupart des délais occasionnés résulte du fait d'Urbex, cette dernière n'a pas le droit à une compensation pour les jours pendant lesquels les travaux ont été suspendus. Conclure autrement reviendrait à récompenser Urbex pour sa négligence dans l'exécution des travaux et à condamner la Ville en raison de fautes commises par Urbex.

La retenue contractuelle et les intérêts

[215] Le contrat autorisait la Ville à retenir 10 % de ce qui lui était facturé par Urbex, à titre de garantie de bonne exécution des travaux¹⁴⁰. La moitié de cette retenue devait être libérée à la date de réception provisoire des travaux¹⁴¹ et l'autre moitié devait l'être un (1) an plus tard¹⁴², soit la date de réception définitive des travaux.

[216] Il n'est pas contesté que la réception provisoire des travaux est survenue le 13 septembre 2018.

[217] La première tranche de la retenue contractuelle n'a jamais été payée par la Ville, alors que la seconde l'a été tardivement.

[218] La Ville refuse de payer la première portion de la retenue contractuelle parce qu'elle dit être en droit d'opérer compensation entre cette dette et sa réclamation pour pénalités en vertu du contrat. En effet, la Ville se dit autorisée à imposer à Urbex une pénalité contractuelle de 27 000 \$, qui est supérieure à la première tranche de la retenue contractuelle, qui s'élève à 22 517,16 \$. La Ville invoque les articles 5.5.3.1¹⁴³ et 2.3.12.3¹⁴⁴ du contrat pour soutenir son droit de refuser le paiement de la retenue en raison de la compensation qu'elle opère entre ce paiement et la pénalité imposée.

[219] Urbex conteste le droit de la Ville de retenir le paiement de la première portion de la retenue. Elle invoque que pour pouvoir opérer compensation, les deux (2) dettes doivent être certaines, liquides et exigibles, comme le prévoit l'article 1673 C.c.Q., et que la réclamation de la Ville pour pénalités ne respecte pas ces conditions.

[220] Voici le texte de l'article 2.3.12.3 du contrat, sur lequel s'appuie la Ville :

« **2.3.12.3** : Si l'entrepreneur doit des sommes d'argent à la Ville, pour quelque cause que ce soit, la Ville peut retenir et opérer compensation entre ces sommes et toute somme due à l'entrepreneur, y compris sur toute somme retenue à titre de garantie, ou lui demander de déposer toute somme requise afin de constituer une provision suffisante lui permettant d'être éventuellement indemnisée de tout

¹⁴⁰ Pièce P-2, onglet A, p. 41, article 5.5.1.1.

¹⁴¹ Pièce P-2, onglet A, p. 42-43, articles 5.5.2.8 et 5.5.3.1.

¹⁴² Pièce P-2, onglet A, p. 44, article 5.5.6.

¹⁴³ Pièce P-2, onglet A, p. 42-43.

¹⁴⁴ Pièce D-27, p. 265, article 2.3.12.3.

règlement ou de tout jugement, en capital, intérêt et frais. La Ville paie, à compter de la date du jugement final ou du règlement, le cas échéant, sur l'excédent de toute somme ainsi retenue ou déposée, un intérêt annuel simple correspondant à la moyenne des taux préférentiels obtenus par la Ville au 1er janvier de chaque année ».

[221] Dans un arrêt rendu en 2023¹⁴⁵, la Cour d'appel était appelée à interpréter une clause identique contenue dans un contrat intervenu entre la Ville et un autre entrepreneur. Elle conclut que cette clause « offre à la Ville le droit de retenir des sommes en vue d'opérer compensation, et ce, sans égard au caractère certain de la dette que lui doit l'entrepreneur [...]. Il permet à la Ville de retenir des sommes payables dans le cas où la compensation de plein droit est impossible en raison de l'inobservation des conditions posées par la loi, notamment quant à la certitude de ces dettes »¹⁴⁶.

[222] La Ville avait donc le droit de retenir ces paiements afin de compenser sa réclamation pour pénalités. Il demeure toutefois que c'est la Ville qui a unilatéralement décidé d'appliquer ces pénalités et qu'Urbex a toujours contesté en être redevable.

[223] L'article 1673 C.c.Q. stipule ce qui suit :

« **1673. Compensation de plein droit** - La compensation s'opère de plein droit dès que coexistent des dettes qui sont l'une et l'autre certaines, liquides et exigibles et qui ont pour objet une somme d'argent ou une certaine quantité de biens fongibles de même espèce.

Liquidation judiciaire - Une partie peut demander la liquidation judiciaire d'une dette afin de l'opposer en compensation. »

[224] Si la Ville voulait opposer sa réclamation pour pénalités afin de justifier le non-paiement de la retenue contractuelle, elle devait en demander la liquidation judiciaire. « Une demande reconventionnelle est alors nécessaire afin de permettre au juge de liquider la dette et d'opérer compensation »¹⁴⁷.

[225] Or, aucune telle demande reconventionnelle n'a été formulée par la Ville. Elle n'est donc pas admise à refuser de payer la retenue contractuelle qu'elle reconnaît devoir en raison d'une pénalité qu'elle a omis de réclamer et de faire liquider. La Ville ne peut pas être juge et partie à sa réclamation pour pénalités.

¹⁴⁵ *Sintra inc. c. Ville de Montréal*, 2023 QCCA 793.

¹⁴⁶ *Id.*, para. 44.

¹⁴⁷ *9212-4320 Québec inc. c. Dubois*, 2019 QCCA 1379, para. 12.

[226] Le seul impact de la clause 2.3.12.3 du contrat est que la Ville n'a pas à payer les intérêts sur le montant de la retenue à compter de la date à laquelle cette retenue devait être payée¹⁴⁸. Les intérêts doivent toutefois commencer à courir à compter du moment où il est devenu clair que la Ville n'entendait pas réclamer les pénalités par demande reconventionnelle. De l'avis du Tribunal, cette date doit correspondre à la date de signature de la Demande d'inscription pour instruction et jugement par déclaration commune, soit le 9 mars 2023. À cette date, les deux (2) parties déclarent que le dossier est en état de procéder, et il est clairement indiqué que la Ville ne formule pas de demande reconventionnelle. Dès ce moment, la Ville n'a aucune justification pour ne pas payer la première portion de la retenue, puisqu'elle ne fait valoir aucune réclamation contre Urbex.

[227] La Ville sera donc condamnée à payer la première moitié de la retenue, au montant de 22 311,42 \$, portant intérêts depuis le 9 mars 2023. La Ville avait été mise en demeure de payer cette somme le 22 juillet 2019¹⁴⁹.

[228] S'agissant de la seconde tranche de la retenue contractuelle, la Ville l'a payée, mais seulement le 30 mai 2023, alors qu'elle devait payer cette somme dès le 13 septembre 2019. La Ville n'offre aucune explication crédible afin de justifier cet important retard de paiement.

[229] Le 22 juillet 2019, la Ville a été mise en demeure de payer les sommes que lui réclame Urbex, incluant la totalité de la retenue contractuelle¹⁵⁰. Or, à ce moment, la deuxième moitié de la retenue contractuelle n'était toujours pas exigible, puisqu'elle devait être payée le 13 septembre 2019.

[230] La Ville sera donc condamnée à payer les intérêts sur le montant de la seconde portion de la retenue de 22 311,42 \$, pour la période débutant le 13 septembre 2019 et se terminant le 30 mai 2023. Cela correspond à un montant de 5 119,88 \$. Cette condamnation portera intérêts à compter de la date du présent jugement.

Frais de préparation de la réclamation et dommages moraux

[231] Urbex réclame une somme de 22 954,95 \$ à titre de frais de préparation de sa réclamation, ainsi qu'une somme de 15 000 \$ à titre de dommages moraux pour troubles et inconvénients.

[232] En ce qui concerne la réclamation pour dommages moraux, aucune preuve n'a été présentée pour la soutenir, de sorte qu'elle doit échouer.

¹⁴⁸ *Sintra inc. c. Ville de Montréal*, supra note 145, para. 44 et 48.

¹⁴⁹ Pièce P-7.

¹⁵⁰ Pièce P-7.

[233] Les frais de préparation de la réclamation d'Urbex consistent en une demande de compensation pour les heures investies par divers représentants d'Urbex afin de monter la réclamation et l'ensemble des pièces justificatives à son soutien. Selon la Cour d'appel, « une compensation de ce type ne sera accordée que de manière exceptionnelle, à considérer au cas par cas, selon les circonstances, s'agissant de déterminer, comme toujours, s'il y a faute, préjudice et lien de causalité »¹⁵¹.

[234] Par exemple, dans l'affaire *Construction Kiewit*¹⁵², la Cour supérieure avait octroyé une somme de plus de 1,8M \$ à l'entrepreneur afin de compenser les frais de préparation de sa réclamation. La Cour d'appel conclut que le premier juge n'a ainsi commis aucune erreur et a maintenu cette condamnation. Dans cette affaire, la preuve démontrait « qu'Hydro-Québec n'a eu aucune retenue quant à ses exigences pour que Kiewit lui fasse une démonstration convaincante de sa réclamation. Ses nombreuses demandes d'études à Kiewit visaient à repousser l'examen de celle-ci »¹⁵³.

[235] En somme, en matière contractuelle, c'est l'article 1613 C.c.Q. qui doit être appliqué afin de décider si les dommages réclamés (i.e. les frais de préparation de la réclamation) peuvent être octroyés. Les dommages doivent être « prévus ou prévisibles et constituer une suite immédiate de l'exécution ». C'est au « juge du procès de déterminer le caractère direct du préjudice puisqu'il s'agit d'une question de fait »¹⁵⁴.

[236] Dans le présent dossier, il ne peut pas être raisonnablement soutenu que le comportement de la Ville se rapprocherait de celui d'Hydro-Québec dans l'affaire *Construction Kiewit*. La Ville n'a pas fait de demandes déraisonnables dans l'unique but de gagner du temps. Le travail de préparation de la réclamation d'Urbex devait être fait si elle voulait avoir gain de cause. La majorité des coûts de préparation de la réclamation ne résulte pas d'une faute de la Ville, mais simplement de l'obligation qui incombe à Urbex de prouver les fondements de ses réclamations. Ajoutons que plusieurs réclamations se sont avérées sans fondement ou ont été accueillies pour un montant moindre que ce qui était réclamé.

[237] Le Tribunal est toutefois d'avis qu'une faible portion de cette réclamation est bien fondée. Voici pourquoi.

[238] Urbex a présenté une réclamation très détaillée, preuve documentaire à l'appui. La Ville n'a pas préparé de défense écrite à l'encontre de la demande d'Urbex. Elle a plutôt consigné ses moyens de défense, très brefs, dans le protocole de l'instance daté du 6 février 2023. Voici un extrait de ces moyens de défense :

« - La Ville a examiné la proposition de la demanderesse quant aux travaux et délais additionnels et a accepté certains montants et délais réclamés;

¹⁵¹ *Dawcolectric c. Hydro-Québec*, 2014 QCCA 948, para. 211.

¹⁵² *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie.*, 2014 QCCA 947.

¹⁵³ *Id.*, para. 388.

¹⁵⁴ *Id.*, para. 387.

- Le reste des services que la demanderesse qualifie de travaux additionnels font partie du contrat et toute réclamation d'honoraires et de délais additionnels en découlant est par conséquent irrecevable; »

[239] Le Tribunal constate plutôt que les réclamations d'Urbex n'ont pas été étudiées avec le sérieux qui s'imposait avant la tenue du procès. Ceci explique pourquoi, en cours de procès, la Ville a soudainement reconnu devoir des sommes à Urbex relativement à sept (7) de ses réclamations¹⁵⁵. La Ville a donc payé à Urbex plus de 15 000 \$, en plus des taxes et intérêts, à la suite de reconnaissances de responsabilité survenues pour la première fois au procès.

[240] Si la Ville s'était sérieusement mise à la tâche d'examiner attentivement les réclamations d'Urbex plus tôt dans le processus, il est indéniable qu'Urbex aurait encouru moins de temps pour préparer et justifier sa réclamation. Le procès aurait aussi été écourté. Il était prévisible pour la Ville que sa négligence à étudier sérieusement les demandes d'Urbex causerait des dommages à celle-ci.

[241] Considérant l'ensemble des circonstances, et considérant que cette négligence de la Ville ne s'applique qu'à une faible proportion des réclamations d'Urbex, le Tribunal est d'avis qu'une somme de 2 000 \$ est suffisante pour compenser Urbex pour les dommages ainsi subis. La Ville sera condamnée à payer cette somme à Urbex, avec intérêts depuis l'institution de la demande introductive d'instance, puisque ce chef de réclamation ne faisait pas l'objet de la mise en demeure du 22 juillet 2019.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[242] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Montréal à payer à la demanderesse Construction Urbex inc. la somme de 18 398,85 \$ (plus les taxes applicables), avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 22 juillet 2019, date de la mise en demeure;

[243] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Montréal à payer à la demanderesse Construction Urbex inc. la somme de 6 853,83 \$ (aucune taxe applicable), avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 19 janvier 2018;

[244] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Montréal à payer à la demanderesse Construction Urbex inc. la somme de 22 311,42 \$ (plus les taxes applicables), avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 9 mars 2023;

¹⁵⁵ Voir la pièce D-29. Il s'agit des réclamations TS-2, TS-4, TS-11, TS-12, TS-16, TS-22 et pour la prolongation de chantier.

[245] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Montréal à payer à la demanderesse Construction Urbex inc. la somme de 5 119,88 \$ (aucune taxe applicable), avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis la date du présent jugement;

[246] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Montréal à payer à la demanderesse Construction Urbex inc. la somme de 2 000 \$ (aucune taxe applicable), avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 2 septembre 2021, date de signification de la demande introductive d'instance;

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

PATRICK OUELLET, J.C.S.

Me Samuel Bergeron
PREVOST FORTIN D'AOUST
Avocat de la demanderesse

Me Anna Kirianova
Me Jeanne Dehalu
GAGNIER GUAY BIRON
Avocates de la défenderesse

Dates d'audience : 14, 15, 16, 17, 20 et 21 octobre 2025