

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-011426-196

DATE : 29 octobre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALINE U.K. QUACH, J.C.S.**

---

**175784 CANADA INC.**

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

c.

**GRAND BOISÉ DE LA PRAIRIE INC.**

et

**9255-2504 QUÉBEC INC.**

et

**142550 CANADA INC.**

Défenderesses/Demanderesse reconventionnelles

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION DE LA  
PRAIRIE**

Mis en cause

---

JUGEMENT

---

### **APERÇU**

[1] Le Tribunal est saisi de réclamations de part et d'autre, découlant de travaux réalisés dans le cadre d'un projet de développement immobilier situé dans le secteur du

Grand Boisé à Ville de La Prairie, à l'intersection de l'autoroute 30 et du chemin Saint-Jean (route 104) (**le Projet**). Les travaux doivent se dérouler sur quatre phases<sup>1</sup> et chacune fait l'objet d'un contrat distinct.

[2] La demanderesse 175784 Canada inc. (**Bricon**) est une entreprise œuvrant dans l'industrie de la construction, plus particulièrement à titre d'entrepreneur général dans le domaine du génie civil.

[3] La défenderesse Grand Boisé de La Prairie inc. (**GBL**) est une entreprise œuvrant dans le développement immobilier. Elle est propriétaire et promoteur du Projet.

[4] La défenderesse 9255-2504 Québec inc. est une société qui œuvre dans le domaine des investissements immobiliers.

[5] Quant à la défenderesse 142550 Canada inc., elle n'a aucune activité déclarée et est propriétaire d'un immeuble (**l'Immeuble**) situé à La Prairie<sup>2</sup>.

[6] Les défenderesses ont octroyé les différents contrats du Projet à Bricon.

[7] Tout débute en avril 2014, lorsque la Ville de La Prairie (**la Ville**) lance un appel d'offres pour la construction des infrastructures d'aqueduc, d'égouts, de voirie et d'éclairage nécessaires à la desserte de la Phase I du Domaine de la Nature<sup>3</sup>.

[8] Dans le cadre de ces travaux, les défenderesses sont représentées par la firme Groupe-conseil Génipur inc. (**Génipur**) qui agit comme surveillant de chantier.

[9] Le contrat de la Phase I est attribué à Bricon.

[10] Le 17 octobre 2017, Génipur émet le certificat de réception définitive des travaux de la Phase I<sup>4</sup> et le 1<sup>er</sup> décembre 2017, elle recommande le paiement complet et final des travaux de la Phase I<sup>5</sup>.

[11] Durant les travaux de la Phase I, GBL, par l'entremise de Génipur, sollicite une soumission auprès de Bricon pour les travaux de la Phase II-III. Elle fera de même durant les travaux de cette dernière pour ceux de la Phase IV. À chaque fois, le contrat est confié à Bricon.

[12] À ce jour, aucun certificat de réception provisoire final ni de certificat de réception définitive final pour les travaux des Phases II-III et IV n'ont été signés par les parties.

---

<sup>1</sup> Les Phases II et III sont regroupées.

<sup>2</sup> Pièce P-5.

<sup>3</sup> Pièce D-55A.

<sup>4</sup> Pièce D-38.

<sup>5</sup> Pièce P-10.

[13] Bricon soutient que GBL lui doit encore 829 765,58 \$, soit : 489 151,66 \$ pour un solde impayé des travaux de la Phase II-III, 251 221,77 \$ pour un solde impayé des travaux de la Phase IV et 89 392,15 \$ pour l'augmentation des coûts de la main d'œuvre, des matériaux, des équipements et des frais administratifs.

[14] Par conséquent, le 8 janvier 2019, Bricon fait enregistrer une hypothèque légale à l'encontre de l'Immeuble pour le montant de 310 224,23 \$<sup>6</sup>. Le 5 mars 2019, vu que les défenderesses sont toujours en défaut de paiement, Bricon leur fait signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire<sup>7</sup>.

[15] Outre la réclamation monétaire, Bricon demande de déclarer valide l'hypothèque légale enregistrée et d'ordonner le délaissement forcé de l'Immeuble à défaut de quoi, elle désire être autorisée à le vendre sous contrôle judiciaire.

[16] En défense, les défenderesses soutiennent que Bricon a dépassé les délais contractuels pour effectuer les travaux. En vertu des contrats, elles sont en droit d'appliquer des pénalités équivalant à 1 500 \$ par jour et d'exiger des frais de surveillance additionnelle. Elles réclament un total de 742 736,54 \$, taxes incluses, et demandent la radiation de l'hypothèque légale de construction et du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire publiés auprès du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de La Prairie.

[17] Au cours du procès, diverses objections ont été prises sous réserve et le Tribunal en disposera avant d'aborder les questions en litige ci-après énumérées :

- Le solde réclamé par la demanderesse lui est-il dû?
- Les réclamations de la demanderesse pour les coûts relatifs au report des travaux sont-elles fondées?
- Les défenderesses sont-elles justifiées d'appliquer des pénalités journalières de retard?
- Les défenderesses sont-elles en droit de réclamer des frais de surveillance additionnelle? et
- L'hypothèque légale et le préavis publiés par la demanderesse sont-ils valides?

[18] Pour les motifs qui suivent, la demande introductive d'instance modifiée est accueillie et la défense et demande reconventionnelle remodifiée du 12 janvier 2021 est rejetée.

## **ANALYSE**

### **1. Les objections à la preuve**

---

<sup>6</sup> Pièce P-32.

<sup>7</sup> Pièce P-34.

### 1.1 Pièces D-49A, D-49B et D-49C

[19] Bricon s'objecte à la production des pièces D-49A, D-49B et D-49C, introduites lors du témoignage de M. Danny Audet, qui a travaillé chez Génipur jusqu'en 2019. Il s'agit de carnets de notes de surveillance de chantier. Toutefois, certaines sections n'ont pas été rédigées par lui personnellement.

[20] Les défenderesses soutiennent que les carnets sont constitués de notes qui ont été rédigées dans le cours des activités de l'entreprise et qu'ils bénéficient d'une présomption de fiabilité. Entre autres, il serait déraisonnable d'exiger la comparution de chacun des auteurs des sections de carnets non signées par M. Audet. Elles ont raison.

[21] D'abord, notons que ces pièces ont fait l'objet d'un avis de communication en date du 13 octobre 2022. La demanderesse aurait pu, avant l'instruction, exiger la présence de tous les auteurs des carnets.

[22] Ensuite, il y a lieu de distinguer la fiabilité de la crédibilité. Ce n'est pas au stade de la recevabilité d'une preuve que le Tribunal doit se pencher sur la véracité du contenu ou sa valeur probante<sup>8</sup>.

[23] En l'espèce, les articles 2832 et 2870 *Code civil du Québec (C.c.Q.)* trouvent application :

**2832.** L'écrit ni authentique ni semi-authentique qui rapporte un fait peut, sous réserve des règles contenues dans ce livre, être admis en preuve à titre de témoignage ou à titre d'aveu contre son auteur.

**2870.** La déclaration faite par une personne qui ne comparaît pas comme témoin, sur des faits au sujet desquels elle aurait pu légalement déposer, peut être admise à titre de témoignage, pourvu que, sur demande et après qu'avis en ait été donné à la partie adverse, le tribunal l'autorise.

Celui-ci doit cependant s'assurer qu'il est impossible d'obtenir la comparution du déclarant comme témoin, ou déraisonnable de l'exiger, et que les circonstances entourant la déclaration donnent à celle-ci des garanties suffisamment sérieuses pour pouvoir s'y fier.

Sont présumés présenter ces garanties, notamment, les documents établis dans le cours des activités d'une entreprise et les documents insérés dans un registre dont la tenue est exigée par la loi, de même que les déclarations spontanées et contemporaines de la survenance des faits.

(Le Tribunal souligne)

<sup>8</sup> *P.V. c. C.V.*, 2022 QCCS 4720, par. 33; *Tremblay c. Lavoie*, 2013 QCCS 5936, par. 15 (requête pour permission d'appeler rejetée).

[24] M. Audet déclare qu'il a travaillé chez Génipur de 2014 à 2019, à titre de surveillant de chantier, chef surveillant puis chef de projet. Il affirme que les notes des carnets ont été rédigées par différents surveillants de chantier<sup>9</sup>, dont lui, en équipe, de façon contemporaine aux travaux qu'ils constatent. Ils ont aussi été classés et conservés aux registres de Génipur selon des normes standardisées.

[25] Le Tribunal considère que ces carnets sont des documents établis dans le cours des activités de Génipur et qu'à cet effet, ils sont présumés être fiables.

[26] Tout comme dans l'affaire *Atlantic Industries Limited c. Intact Insurance Company*<sup>10</sup>, il faut conclure que ces carnets parlent d'eux-mêmes et qu'il serait déraisonnable et contraire aux principes de proportionnalité<sup>11</sup> d'assigner tous les auteurs des notes contenues aux carnets alors que leur témoignage n'apporterait rien de plus.

[27] Pour toutes ces raisons, l'objection est rejetée.

## 1.2 La pièce D-65 et le témoignage de Danny Audet

[28] Bricon s'objecte au dépôt de la pièce D-65 et au témoignage de Danny Audet pour le motif qu'il s'agit d'un témoignage qui ressort du domaine de l'expertise.

[29] Les défenderesses plaident que l'objection est mal fondée car la pièce et le témoignage ne relèvent pas de l'opinion mais plutôt de constatations factuelles et contemporaines au déroulement des travaux faisant l'objet du présent litige.

[30] La pièce D-65 est une compilation de données sous forme de tableaux, concernant les travaux et leur chronologie, effectuée par M. Audet en se basant sur les carnets de chantier, les rapports journaliers, les photos de chantier et les courriels avec Bricon.

[31] Le Tribunal est d'avis que le témoignage de M. Audet ne constitue pas une opinion d'expert. Il témoigne du déroulement des travaux et des dépassements de délais constatés, donc sur des faits dont il a eu personnellement connaissance.

[32] En outre, M. Audet affirme que ces tableaux ne constituent que le reflet de l'exercice effectué en 2018 lors de la confection de la pièce D-6, soit la compilation de jours de retard depuis la Phase I. Il s'agit aussi, en quelque sorte, d'une réponse aux tableaux préparés par Mme Martine Aubry, produits sous la pièce P-55C.

---

<sup>9</sup> Xavier Côté-René, Tristan Girard, Yann Perron, Martin Desroches et Marc-André Lortie.

<sup>10</sup> 2022 QCCS 928, par. 27-30.

<sup>11</sup> *Conseil québécois sur le tabac et la santé c. J.TU-MacDonald Corp.*, 2013 QCCS 20, par. 16.

[33] D'ailleurs, soulignons que la pièce P-55C a été signifiée aux défenderesses le 29 octobre 2024, soit moins de trois semaines avant le début de l'instruction. La demanderesse ne peut donc soulever une objection pour le motif de production tardive.

[34] En outre, Bricon ne souffrira d'aucun préjudice de la production de la pièce D-65 et du témoignage de M. Audet puisqu'elle a eu l'opportunité de contre-interroger ce dernier.

[35] En conséquence, l'objection est rejetée.

## 2. Le déroulement des travaux

[36] Afin de bien cerner les enjeux, il est nécessaire d'exposer les faits pertinents du dossier.

[37] Rappelons qu'à la suite d'un appel d'offres de la Ville, Bricon dépose sa soumission pour la Phase I du Projet<sup>12</sup>.

[38] Celle-ci consiste à construire l'avenue de la Belle-Dame ainsi que les amorces de la rue du Croissant-Perlé, du boulevard Palerme, de la rue du Moissonneur, de la rue du Monarque et de la rue du Damier-Argenté. Elle comprend également l'installation de stations de pompage, d'un important bassin de rétention et d'un talus anti-bruit<sup>13</sup>.

[39] Le 12 juin 2014, le contrat est confié à Bricon<sup>14</sup>. La formule de soumission impose un délai d'exécution des travaux de 100 jours ouvrables consécutifs à la date d'autorisation de débiter les travaux du 2 juillet 2014 et 25 jours ouvrables consécutifs à la date d'autorisation de débiter les travaux en 2015<sup>15</sup>.

[40] Les travaux sont complétés le 17 octobre 2017<sup>16</sup>. Vu la recommandation de Génipur à GBL d'effectuer le paiement complet et final à Bricon pour les travaux de la Phase I, un chèque est émis le 15 décembre 2017<sup>17</sup>.

[41] En septembre 2015, simultanément à la Phase I, Génipur<sup>18</sup> invite Bricon à déposer une soumission pour la Phase II-III<sup>19</sup>. Les travaux de la Phase II-III visent à compléter les boucles des rues Croissant-Perlé, Monarque, Damier-Argenté et Moissonneur et à construire l'amorce de la rue Vice-Roi<sup>20</sup>.

---

<sup>12</sup> Pièce P-74.

<sup>13</sup> Pièce P-1.

<sup>14</sup> Pièce P-8.

<sup>15</sup> Pièce D-55A.

<sup>16</sup> Pièce D-38.

<sup>17</sup> Pièce P-11.

<sup>18</sup> Au nom de GBL.

<sup>19</sup> Pièce P-12.

<sup>20</sup> Pièce P-1.

[42] Bricon dépose sa soumission<sup>21</sup> et le 15 octobre 2015, le contrat lui est octroyé conditionnellement à ce que des travaux correctifs de la Phase I soient complétés<sup>22</sup>.

[43] Ce contrat prévoit l'exécution des travaux dans un délai de 45 jours ouvrables consécutifs à la date d'autorisation de débiter les travaux prévue le 13 octobre 2015 pour compléter les infrastructures souterraines et électriques ainsi que les fondations. De plus, 25 jours ouvrables consécutifs suivant la date d'autorisation de débiter les travaux en 2016 sont accordés afin de mettre en place la première couche de pavage, les bordures et trottoirs, et 19 jours ouvrables consécutifs à la date d'autorisation de débiter les travaux en 2017 sont fixés pour poser la deuxième couche de pavage<sup>23</sup>.

[44] Lors de la réunion de démarrage, Bricon est avisée que le tracé de la rue Vice-Roi est en révision par la Ville et lorsqu'il sera accepté par celle-ci, Génipur validera la méthode pour desservir en égouts et aqueduc la station-service projetée<sup>24</sup>. Quoiqu'il en soit, Bricon prépare un échancier prévoyant la séquence des travaux à réaliser, à l'exception de ceux de la rue Vice-Roi<sup>25</sup>.

[45] Le 25 novembre, Génipur transmet à Bricon les plans révisés de la rue Vice-Roi<sup>26</sup>.

[46] Bricon débute ses travaux d'infrastructures souterraines, électriques et les fondations de la rue Vice-Roi en décembre 2015 et les complète à la fin janvier 2016.

[47] Le 21 avril 2016, GBL émet l'avis de changement numéro AC-10 (**AC-10**)<sup>27</sup> pour le prolongement de la rue Vice-Roi et demande à Bricon de lui soumettre un prix. Le 4 mai 2016, Bricon présente une soumission au montant de 1 159 651,72 \$, taxes incluses<sup>28</sup>.

[48] Or, Génipur demande à Bricon de baisser son prix afin qu'elle puisse respecter le budget initial de 1 000 000 \$ et que les travaux débutent le 9 mai 2016. Bricon accepte les demandes et transmet une soumission révisée à 1 149 040,42 \$, taxes incluses<sup>29</sup>.

---

<sup>21</sup> Pièce P-16.

<sup>22</sup> Pièce P-17; la stabilisation du talus du bassin de rétention pluvial incluant le maintien du chemin d'entretien et le remplacement des garde-corps volés et la mise en place de mesures antivols.

<sup>23</sup> Pièces D-55B, P-17 et D-7.

<sup>24</sup> Pièce D-7, p. 7.

<sup>25</sup> Pièce P-76.

<sup>26</sup> Pièce P-91.

<sup>27</sup> Pièce P-19.

<sup>28</sup> Pièce P-20.

<sup>29</sup> Pièce P-21.

[49] Le 12 mai 2016, Génipur ordonne l'arrêt des travaux parce que GBL a fait défaut d'obtenir les certificats d'autorisation requis du ministère de l'Environnement<sup>30</sup>.

[50] Le 26 août 2016, GBL annonce la reprise des travaux à la suite de l'autorisation requise, mais en raison du décalage des travaux, toutes les équipes de Bricon sont mobilisées ailleurs. Les travaux reprennent donc le mois suivant<sup>31</sup>.

[51] Le 12 septembre 2016, alors que les travaux ont repris, GBL suspend de nouveau les travaux<sup>32</sup>. En effet, GBL et la Ville conviennent que le coût des travaux du prolongement de la rue Vice-Roi doivent être assumés par la Ville mais celle-ci doit adopter un règlement d'emprunt à cet effet.

[52] Le 4 mai 2017, Bricon est informée que le règlement d'emprunt a été adopté; le début des travaux est alors fixé au 15 mai 2017<sup>33</sup>.

[53] Finalement, l'ordre de changement final (**OC-10**) est signé par les parties les 7 et 10 juillet 2017 pour un montant de 1 005 467,61 \$ plus taxes<sup>34</sup>. L'OC-10 prévoit que le délai d'exécution du contrat est augmenté de 25 jours.

[54] Les travaux relatifs à l'AC-10 seront complétés par la réalisation de travaux de finition à l'été 2019.

[55] Quoiqu'il en soit, en septembre 2016, Génipur invite à nouveau Bricon à soumissionner pour la Phase IV du Projet<sup>35</sup>, visant la préparation du site, l'installation d'aqueducs et d'égouts, la voirie et l'éclairage de la rue du Moissonneur ainsi que l'agrandissement du bassin de rétention.

[56] Encore une fois, Bricon transmet une soumission<sup>36</sup> et le contrat lui est octroyé le 2 novembre 2016<sup>37</sup>, conditionnellement à ce que certains travaux soient réalisés à ses frais<sup>38</sup>.

[57] Le délai d'exécution des travaux est de 35 jours ouvrables consécutifs à compter de l'ordre de débiter les travaux de l'automne 2016, 10 jours ouvrables consécutifs à compter de l'ordre de débiter les travaux en 2017 et 2 jours ouvrables consécutifs à compter de l'ordre de débiter les travaux en 2018<sup>39</sup>.

---

<sup>30</sup> Pièce P-22.

<sup>31</sup> Pièce D-28.

<sup>32</sup> Pièce P-23.

<sup>33</sup> Pièce P-24.

<sup>34</sup> Pièce D-29.

<sup>35</sup> Pièce P-25.

<sup>36</sup> Pièce P-26.

<sup>37</sup> Pièce P-27.

<sup>38</sup> Pièce D-19B.

<sup>39</sup> Pièce D-55C.

[58] Lors de la réunion de démarrage du 9 novembre 2016, Bricon informe GBL qu'elle prévoit réaliser l'agrandissement du bassin de rétention avant la période des Fêtes et que les travaux de construction d'ouvrage en béton, de mise en place des enrobés bitumineux et de finition seront effectués au printemps, après les travaux des réseaux d'utilités publiques<sup>40</sup>. Le début des travaux est fixé au 21 novembre 2016<sup>41</sup>.

[59] Le 1<sup>er</sup> décembre 2016, Bricon avise Génipur qu'elle doit suspendre les travaux du bassin de rétention d'eau à la demande de la Ville parce que celle-ci craint qu'en diminuant le niveau d'eau pour les travaux, cela causerait un bris du système en raison du temps froid<sup>42</sup>.

[60] Le 8 février 2017, les parties effectuent une première visite de réception provisoire<sup>43</sup>.

[61] Le 6 mars 2017, Génipur avise Bricon que les travaux du bassin de rétention « pourront être effectués à n'importe quel moment suite au dégel puisqu'ils n'ont aucune incidence sur les constructeurs ou la Ville »<sup>44</sup>.

[62] Les travaux sont réalisés du 29 août au 21 septembre 2017.

[63] Une deuxième visite du chantier a lieu le 14 août 2017 et un certificat de réception provisoire est émis le 17 octobre 2017<sup>45</sup>.

[64] Les travaux de la Phase IV prennent fin le 30 septembre 2018<sup>46</sup>.

### **3. Le solde réclamé par la demanderesse lui est-il dû?**

[65] Bricon soutient que les défenderesses lui doivent la somme de 740 343,43 \$ pour les travaux effectués, soit 489 151,66 \$ pour la Phase II-III et 251 221,77 \$ pour la Phase IV<sup>47</sup>.

[66] Ce montant n'est pas contesté par les défenderesses, qui demandent que le Tribunal prenne acte qu'elles le retiennent à bon droit.

[67] Considérant l'admission, le Tribunal conclut que le solde pour travaux impayés est dû à Bricon. Voyons maintenant si celle-ci est justifiée de réclamer une compensation pour l'augmentation des coûts.

---

<sup>40</sup> Pièce D-19, p. 4.

<sup>41</sup> Pièce D-19, p. 3.

<sup>42</sup> Pièce P-97.

<sup>43</sup> Pièce P-57.

<sup>44</sup> Pièce P-99.

<sup>45</sup> Pièce P-57.

<sup>46</sup> Pièce P-28.

<sup>47</sup> Pièce P-30A.

#### 4. Les réclamations de la demanderesse pour les coûts relatifs au report des travaux sont-elles fondées?

[68] Bricon soutient que la suspension des travaux du prolongement de la rue Vice-Roi, à deux reprises, a occasionné une augmentation du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. À ce titre, elle réclame 89 392,15 \$, taxes incluses.

[69] Les défenderesses arguent que la demande est non-fondée, tardive et contraire aux documents contractuels. Elles soulèvent que le prix soumissionné est au prix unitaire forfaitaire de 1 005 467,61 \$<sup>48</sup>, Bricon devait donc assumer le risque lié à l'augmentation du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. En outre, la réclamation ne peut être soumise après l'émission du décompte provisoire<sup>49</sup> et elle est irrecevable parce qu'elle n'a été signalée aux défenderesses pour la première fois que lors du dépôt des procédures judiciaires en juillet 2019.

##### 4.1 Les principes de droit

[70] Lorsque le contrat est de nature forfaitaire, le prix demeure le même, quels que soient les risques associés aux travaux prévus, tel que le prévoit l'article 2109 C.c.Q. :

**2109.** Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.

[71] Dans l'affaire *Coffrage Alliance ltée c. Procureure générale du Québec*<sup>50</sup>, la Cour résume ainsi les principes découlant de cet article :

[92] Lorsque le prestataire de services est confronté à des conditions manifestement différentes de celles prévues aux documents contractuels, il n'a droit à des montants additionnels pour compenser les imprévus que si ceux-ci résultent du manquement du donneur d'ouvrage à son obligation de renseignement. Le prestataire de services assume généralement les risques d'imprévision après avoir eu accès aux lieux et s'être déclaré satisfait des conditions d'exécution des travaux.

<sup>48</sup> Pièce D-29.

<sup>49</sup> Pièce D-55B, p. 88: article 7.8.

<sup>50</sup> 2018 QCCS 3782. Maintenu en appel : 2020 QCCA 1383.

[93] La Cour d'appel dans l'arrêt *Compagnie d'assurances générales Kansa internationale ltée c. Lévis (Ville de)* rappelle le cadre juridique de l'obligation de renseignement qui incombe au donneur d'ouvrage et de l'obligation corollaire de se renseigner qui s'impose à l'entrepreneur, conformément à la décision *Banque de Montréal c. Bail ltée* :

« [42] Le droit applicable est bien connu et ne fait pas l'objet de controverses. La décision *Banque de Montréal c. Bail ltée* demeure l'autorité indiscutable sur l'obligation de renseignement. Dans cette décision, la Cour suprême précise que l'existence de l'obligation s'évalue en fonction de trois critères :

- la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement ;
- la nature déterminante de l'information en question ; et
- l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

[43] Depuis l'arrêt *Bail*, cette obligation de renseignement n'a fait que s'intensifier. Les tribunaux québécois ont statué que lorsque le maître de l'ouvrage est une municipalité qui retient les services d'experts, comme en l'instance, elle a l'obligation de fournir à l'entrepreneur non seulement les informations qu'elle possède effectivement, mais aussi toute information qu'elle devrait détenir. En d'autres termes, l'entrepreneur est en droit de présumer que les informations données quant aux conditions du sol sont adéquates et suffisantes.

[44] L'obligation de se renseigner est l'envers de la médaille de l'obligation d'information. Comme l'exprime la maxime romaine, « le droit ne vient pas au secours de ceux qui dorment ». Il en découle que la protection d'un contractant en cas d'inégalité situationnelle ne le protège pas contre sa propre erreur ou négligence. L'obligation de l'entrepreneur de prévoir les risques et inconvénients d'un contrat est par conséquent toute aussi lourde : seule une variation importante pourra fonder une réclamation pour coûts ou travaux imprévus. »

[94] Comme le précise l'Honorable Gonthier dans *Banque de Montréal c. Bail* :

[...] il ne faut pas donner à l'obligation de renseignement une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires.

(Le Tribunal souligne)  
(Références omises)

[72] Par ailleurs, dans l'arrêt *Régie d'assainissement des eaux du bassin La Prairie c. Janin Construction (1983) Ltée et Raymond Chabot Fafard Gagnon inc.*, la Cour d'appel réitère l'importance de l'obligation de renseigner du donneur d'ouvrage<sup>51</sup>:

C'est dans l'arrêt Banque de Montréal c. Bail Ltée que l'on trouve exprimés de façon claire et déterminante les grands paramètres de l'obligation de renseignement du maître de l'ouvrage en matière de contrats de construction portant sur des grands chantiers. Le juge Gonthier, rendant le jugement de la Cour, rappelle d'abord que l'obligation de renseigner du maître de l'ouvrage puise sa source dans l'obligation générale de bonne foi. (...)

Les règles d'allocation des risques favorisent généralement le donneur d'ouvrage puisque l'entrepreneur assume habituellement les risques d'imprévision après avoir eu accès aux lieux et s'être déclaré satisfait des conditions relatives à l'obligation des travaux. Toutefois l'acceptation éclairée des risques par l'entrepreneur a comme corollaire immédiat l'obligation de l'autre partie de ne pas contribuer par son action ou son omission à dénaturer ce risque. (...) la rigueur du devoir de l'entrepreneur de se renseigner est tempérée lorsque le contrat contient certaines garanties quant aux représentations faites par le maître de l'ouvrage (...).

(Références omises)

## 4.2 Application du droit aux faits

[73] En l'espèce, il est indéniable que les ordres de suspension des travaux ont émané des défenderesses et que les retards ne sont pas imputables à Bricon.

[74] Éric Collard travaille chez Génipur depuis 2007 et est chargé de projet depuis 2016. Il confirme avoir signé l'AC-10. Il affirme qu'initialement, la rue Vice-Roi avait une vocation commerciale mais lorsqu'il a été décidé qu'elle deviendrait une zone résidentielle, il a fallu prolonger la rue, les égouts, l'aqueduc et l'aménagement routier<sup>52</sup>.

[75] De plus, Dany Audet affirme que la première suspension des travaux survient lorsque l'OC-10 pour le prolongement de la rue Vice-Roi a dû être transmis au ministère de l'Environnement. Puisque les travaux impliquent le prolongement des réseaux d'aqueduc, d'égout pluvial et d'égout sanitaire et compte tenu des mesures de protection à l'égard de la rainette faux-grillon, le ministère de l'Environnement a exigé des détails<sup>53</sup> avant d'émettre une autorisation.

[76] La preuve révèle que l'autorisation a été donnée le 26 août 2016<sup>54</sup> et qu'à ce moment-là, les équipes de travail de Bricon sont mobilisées sur d'autres chantiers mais

<sup>51</sup> 1999 CanLII 13754 (QC CA).

<sup>52</sup> Pièce D-1.

<sup>53</sup> Pièce D-28, p. 6 à 9.

<sup>54</sup> Pièce D-28, p. 4.

l'une d'elle sera libre au mois de septembre<sup>55</sup>. Génipur demande alors que les travaux soient réalisés par un sous-traitant mais Bricon répond qu'elle n'a pas le budget pour le faire.

[77] Le 12 septembre 2016, alors que les travaux sont amorcés, Génipur annonce à Bricon que le coût des travaux pour le prolongement de la rue Vice-Roi sera assumé par la Ville<sup>56</sup>. Toutefois, un règlement d'emprunt doit être adopté et le délai anticipé pour ce faire est de trois mois. Elle demande que les matériaux ne soient pas commandés ou que ceux-ci soient éventuellement utilisés pour la Phase IV.

[78] Le 4 mai 2017, soit un an après la date initialement prévue pour les travaux de l'AC-10, Bricon apprend que le règlement d'emprunt a été adopté et elle demande que les travaux débutent le 15 mai 2017<sup>57</sup>.

[79] Or, ce n'est que le 10 juillet 2017 que les parties s'entendent sur l'OC-10 révisé, confirmant le coût forfaitaire des travaux à 1 005 467,61 \$ et un délai contractuel augmenté à 25 jours ouvrables<sup>58</sup>.

[80] Le prolongement de la rue Vice-Roi n'était pas prévu au contrat et GBL ne pouvait pas anticiper qu'en cours de travaux, l'obtention d'une autorisation du ministère de l'Environnement et l'adoption d'un règlement d'emprunt seraient nécessaires pour la suite des choses.

[81] Bien que ces faits soient hors du contrôle des défenderesses, ce n'est pas à Bricon de supporter l'augmentation du coût des matériaux et de la main d'œuvre en raison du report des travaux.

[82] Il est inexact d'affirmer que ce n'est que par les procédures judiciaires que les défenderesses apprennent pour la première fois la réclamation de Bricon quant à l'augmentation du coût des matériaux et de la main-d'œuvre.

[83] Le 20 juillet 2016, Bricon informe Génipur que des matériaux tels des tuyaux en béton, des regards, des accessoires pvc et des lampadaires ont été commandés, produits et livrés<sup>59</sup>. En réponse, le 30 août 2016, Génipur exprime son refus d'assumer les frais d'entreposage des lampadaires<sup>60</sup>.

---

<sup>55</sup> Pièce D-28, p. 3.

<sup>56</sup> Pièce P-23.

<sup>57</sup> Pièce P-24.

<sup>58</sup> Pièce D-29.

<sup>59</sup> Pièce P-77.

<sup>60</sup> Pièce D-28, p. 2.

[84] En outre, le 20 juillet 2018, Bricon fait part à Génipur que les coûts augmentés pour les travaux de pavage, béton et tourbe leur seront transmis<sup>61</sup>.

[85] Les défenderesses plaident que la réclamation est contraire à l'article 6.5 des clauses administratives générales qui prévoit ce qui suit<sup>62</sup> :

#### **6.5 Arrêt temporaire des travaux**

a) L'Ingénieur pourra par avis écrit adressé à l'Entrepreneur et indiquant la cause et la durée de l'interruption, ordonner l'arrêt temporaire des travaux et l'Entrepreneur ne pourra fonder aucune réclamation contre le Propriétaire du fait de cette interruption.

b) En cas d'interruption des travaux, l'Entrepreneur prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver lesdits travaux contre la détérioration et les dommages et pour prévenir tout accident et ce, durant toute la durée de cette interruption et sans frais supplémentaires pour le Propriétaire. Il fera réparer, à ses frais, tout dommage, avarie, etc. survenus pendant l'interruption des travaux.

c) Dans le cas d'interruption des travaux, le Propriétaire fixera une nouvelle date de parachèvement des travaux qu'il établira d'après le retard imposé par l'interruption. L'ordonnancement détaillé des travaux sera révisé en conséquence.

[86] Le Tribunal est d'avis que l'application littérale de cette clause est déraisonnable et contraire à obligation de bonne foi<sup>63</sup>.

[87] En effet, Bricon a soumissionné un prix forfaitaire avec les informations concernant les travaux à compléter pour la Phase II-III. Elle ne pouvait se douter que les travaux seraient interrompus et décalés de plusieurs mois, voire une année.

[88] Les prix que Bricon a négocié avec ses sous-traitants, que ce soit en matériaux ou main-d'œuvre, ne sont plus les mêmes entre 2016 et 2018.

[89] Le Tribunal a entendu la représentante de Bricon, madame Judith Aubry.

[90] Mme Aubry est membre de l'Ordre des ingénieurs depuis 2006. Elle est à l'emploi de Bricon depuis avril 2008. Elle a occupé au sein de l'entreprise plusieurs postes : estimatrice, chargée de projet, directrice d'estimation et directrice du département de la construction. Depuis janvier 2022, elle est « vice-présidente construction ». À ce titre, elle s'occupe de la gestion stratégique du département et des projets de l'entreprise.

---

<sup>61</sup> Pièce P-69.

<sup>62</sup> Pièce D-55B, p. 82.

<sup>63</sup> *Régie d'assainissement des eaux du bassin La Prairie c. Janin Construction (1983) Ltée et Raymond Chabot Fafard Gagnon inc.*, 1999 CanLII 13754 (QC CA), p. 45-46.

[91] Mme Aubry explique avec moult détails toutes les étapes du Projet et les échanges avec les représentants de Génipur.

[92] Pour les fins du présent chapitre, le Tribunal retient qu'entre 2016 et 2018, le prix des matériaux et des équipements ont augmenté<sup>64</sup>. Mme Aubry a même discuté avec Génipur de la possibilité pour les défenderesses d'acheter les matériaux requis pour en garantir les prix et qu'elle s'occuperait de les stocker. Cette offre a été refusée.

[93] Lorsque les travaux ont repris, les équipes n'étaient pas disponibles de sorte que d'autres sous-traitants ont dû être embauchés, à des prix nettement plus élevés.

[94] Par exemple, initialement, le sous-traitant Pavage Maska s'était occupé des Phases I et II-III et pour l'OC-10, a accepté de soumettre le même prix proposé pour la Phase II-III. Lorsque les travaux de bordure de trottoirs ont été reportés en 2018, Pavage Maska a refusé d'accomplir la tâche. C'est la compagnie Eurovia qui a effectué les travaux et ses prix sont plus élevés que ceux de Pavage Maska<sup>65</sup>.

[95] En outre, Bricon a dû payer des frais généraux supplémentaires<sup>66</sup> :

- Les assurances de chantier ont dû être prolongées;
- La mobilisation ou le déplacement des équipements sur le chantier en 2016 (sortie et rentrée). Ils ont dû être déplacés à nouveau en 2017;
- L'arpentage a dû être refait par le sous-traitant parce que les plans ont évolué entre 2016 et 2018;
- Le batardeau<sup>67</sup> a dû être installé, enlevé puis réinstallé; et
- Les frais de gestion ont été engendrés à cause des nombreux suivis à faire quant à la gestion des matériaux.

[96] Tous les paiements ont été effectués par Bricon, tel qu'en font foi les factures et les quittances produites<sup>68</sup>.

[97] En conséquence, Bricon est justifiée d'être compensée pour l'augmentation des coûts et de la main-d'œuvre. Les défenderesses doivent lui payer 89 392,15 \$, taxes incluses<sup>69</sup>.

## **5. Les défenderesses sont-elles justifiées d'appliquer des pénalités journalières de retard?**

---

<sup>64</sup> Pièces P-70, p. 6, 11 et 22.

<sup>65</sup> Pièce P-70, p. 34 à 46.

<sup>66</sup> Pièce P-70, p. 52.

<sup>67</sup> Poser un mur pour empêcher l'eau du chantier de s'écouler dans les excavations.

<sup>68</sup> Pièces P-71, P-72 et P-102.

<sup>69</sup> Pièces P-31 et P-70.

[98] Les défenderesses soutiennent qu'en vertu des clauses contractuelles, elles sont en droit d'appliquer des pénalités de 1 500 \$ par jour.

[99] Elles font valoir qu'un dépassement du délai contractuel a été constaté pour chaque phase du Projet, ce qui a nécessité des journées de surveillance additionnelle par Génipur.

[100] Elles ajoutent qu'elles n'ont jamais renoncé à l'application des pénalités et qu'elles n'ont pas à démontrer qu'elles ont souffert de préjudice pour les appliquer. Elles prétendent que le seul constat du dépassement du délai contractuel renverse le fardeau à Bricon, laquelle doit alors démontrer que les retards sont dus à une force majeure ou du fait de GBL. Elles concluent que les clauses de pénalité ne sont pas abusives en l'espèce.

[101] Selon Bricon, les défenderesses et Génipur ont manqué à leur devoir de cohérence depuis le début du Projet. En effet, aucun reproche quant au dépassement du délai contractuel n'a été soulevé avant décembre 2016.

[102] Bricon plaide que la dénaturation de ses obligations durant le Projet par l'émission d'une centaine d'ordres de changement et la réalisation discontinuée des travaux ne permettent pas l'application des pénalités dans le présent dossier.

[103] Elle souligne que les défenderesses sont incapables d'établir la date à partir de laquelle elles jugent que Bricon est considérée être en retard et les jours précis inclus dans la période de retard de sorte qu'elles ne peuvent appliquer les pénalités prévues.

[104] En outre, les défenderesses ont modifié unilatéralement la façon d'appliquer les clauses de pénalités. En décembre 2016, elles ont calculé les pénalités en faisant la différence entre le nombre de jours surveillés sur le chantier par Génipur et le délai contractuel. En mai 2018, elles réclament à la fois les pénalités journalières en plus des frais de surveillance additionnels en se basant sur les jours travaillés, incluant ceux au cours desquels Bricon aurait dû travailler.

[105] Bricon soutient que ces calculs ne respectent pas les clauses contractuelles et qu'il y a lieu de rejeter les pénalités. Elle ajoute que les défenderesses n'ont souffert d'aucun préjudice donc, elles ne devraient pas avoir droit aux pénalités.

### **5.1 Les principes de droit**

[106] Les clauses pénales pour retard sont habituelles dans les contrats de construction et ont pour objectif de dissuader l'entrepreneur de retarder la livraison de

l'ouvrage et de compenser le donneur d'ouvrage des dommages résultant d'un retard dans l'exécution des travaux<sup>70</sup>.

[107] L'article 1590 C.c.Q. précise qu'une obligation doit être exécutée entièrement, correctement et sans retard. S'inspirant de cet article, les tribunaux ont conclu que l'entrepreneur assume une obligation de résultat quant au respect des délais contractuels, tel qu'énoncé dans l'affaire *Ville de Pointe-Claire c. Asphalte Béton Carrières Rive-Nord inc.*<sup>71</sup> :

[48] Le devoir de l'entrepreneur d'exécuter les travaux à l'intérieur du délai prévu dans le contrat constitue une obligation de résultat. L'obligation de résultat est « celle pour la satisfaction de laquelle le débiteur est tenu de fournir au créancier un résultat précis et déterminé ».

[49] Afin de prouver l'inexécution contractuelle d'une obligation de résultat, il suffit de démontrer l'inexistence du résultat promis. L'absence de ce résultat crée une présomption de responsabilité du défendeur. Afin de renverser cette présomption, « le débiteur n'a pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime, qui a empêché l'exécution de l'obligation ».

[108] Aussi, la clause pénale crée une présomption de préjudice au bénéfice du donneur d'ouvrage, telle que le stipule l'article 1623 C.c.Q. :

1623. Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.

Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive.

[109] Rappelons qu'en tout temps, les parties à un contrat doivent faire preuve de bonne foi. Ce principe est enchâssé dans notre Code civil, aux articles 6, 7 et 1375.

[110] La portée de l'obligation de bonne foi est large, et au fil du temps, la doctrine et la jurisprudence sont venues à la développer afin d'y inclure le devoir de cohérence, qui tire sa source dans l'obligation de loyauté.

[111] Le devoir de cohérence signifie qu'une partie ne peut créer de fausses attentes envers son cocontractant, et que les gestes répétés durant la relation contractuelle a pour conséquence de l'obliger à maintenir ses agissements.

---

<sup>70</sup> 6169970 *Canada inc. c. Sévigny*, 2019 QCCA 1068, par. 58.

<sup>71</sup> 2023 QCCA 1565.

[112] L'auteure Marie-Hélène Dufour est d'avis que l'obligation de cohérence est maintenant une obligation distincte<sup>72</sup> :

D'abord assimilée à l'obligation de coopération ou à l'obligation de loyauté, l'obligation de cohérence s'impose désormais comme une obligation distincte découlant du principe de bonne foi dans la jurisprudence en droit de la construction. Plusieurs décisions récentes affirment que le « principe impératif de la bonne foi donne lieu à diverses applications, dont l'obligation de coopération entre les parties à un contrat, l'obligation de renseignement et le devoir de cohérence ».

Cette obligation de cohérence impose surtout aux contractants d'adopter un comportement régulier au fil du temps, de respecter la parole donnée sans volte-face. Elle encourage l'adoption d'une attitude transparente. Elle présente certes un lien étroit avec l'obligation de renseignement en ce qu'elle peut être perçue comme une « autre application de ce devoir de fournir des informations exactes ». En droit de la construction, les tribunaux recourent à l'obligation de cohérence principalement afin de sanctionner le comportement d'un client qui ne respecte pas les ententes intervenues en cours d'exécution des travaux, ou encore qui agit de façon à tromper la confiance et les attentes raisonnables qu'il a suscitées chez l'entrepreneur.

(Le Tribunal  
souligne)

[113] Le devoir de cohérence est un principe bien reconnu en jurisprudence, telle que nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'affaire *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*<sup>73</sup> :

[92] En effet, Hydro-Québec ne pouvait causer un préjudice à son entrepreneur en agissant en contradiction avec une attente suscitée dans leurs rapports contractuels, et à laquelle Kiewit s'est fiée. Consacré sous l'égide de la bonne foi dans l'exécution du contrat, ce comportement déraisonnable est reconnu par la doctrine civiliste sous des vocables différents – « confiance légitime trompée », « devoir de cohérence » ou « l'interdiction de se contredire ». Il est également reconnu dans des documents internationaux qui peuvent inspirer à cet égard le droit québécois. Lorsqu'une partie crée de « fausses attentes » chez son cocontractant, et qui agit en conséquence à son désavantage, elle ne peut revenir sur la lettre du contrat sans porter atteinte au devoir de loyauté implicite aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. Les professeurs Lluellas et Moore inscrivent ce devoir de ne pas créer de fausses attentes dans les règles portant sur l'exécution du contrat conforme aux exigences de la bonne foi.

<sup>72</sup> DUFOUR, M.-H., *L'impact de la bonne foi en droit de la construction*, Montréal, Éditions Thémis, 2023, p. 254.

<sup>73</sup> 2014 QCCA 947.

(Le Tribunal  
souligne)

[114] Ce principe est repris par notre Cour dans *Inter-Cité Construction ltée c. Québec*<sup>74</sup>:

[96] Ce principe impératif de la bonne foi donne lieu à diverses applications, dont l'obligation de coopération entre les parties à un contrat, l'obligation de renseignement et le devoir de cohérence.

[115] De même, dans *Services Ricova inc. c. Ville de Montréal*<sup>75</sup>:

[154] Ce devoir de transparence entraîne aussi une obligation de cohérence qui interdit au donneur d'ouvrage d'agir en contradiction avec une attente suscitée auprès de son entrepreneur dans leurs rapports contractuels.

[116] Cela étant, lorsque le donneur d'ouvrage manque à son devoir de cohérence dans l'application d'une clause pénale, les tribunaux prononcent la nullité de l'obligation et refusent d'accorder des pénalités<sup>76</sup>.

## 5.2 Application du droit aux faits

[117] En l'espèce, les pénalités sont prévues aux clauses générales et aux clauses particulières du contrat de chaque phase. Voici ce qu'elles énoncent :

Clauses administratives générales<sup>77</sup>

## 6. DÉLAIS, RETARD, ARRÊT DES TRAVAUX

### 6.1 Délais et retards

a) L'Entrepreneur apportera la plus grande diligence dans l'exécution des travaux, afin de parachever ceux-ci dans le délai stipulé dans la formule de soumission.

b) Aucune modification aux plans et devis et aucun travail requis en supplément de l'Entrepreneur ne modifiera la date prévue pour la fin des travaux, à moins que l'envergure des modifications ou des suppléments ne nécessitent la prolongation de la durée des travaux et à moins que l'Entrepreneur n'ait spécifié par écrit à l'Ingénieur lors de son acceptation de tels suppléments, ou modifications, le temps additionnel requis pour

<sup>74</sup> 2015 QCCS 4365.

<sup>75</sup> 2024 QCCS 80.

<sup>76</sup> *Groupe Civicam inc. c. Ville de Montréal*, 2022 QCCS 2717, par. 87-92; *Services Ricova inc. c. Ville de Montréal*, 2024 QCCS 80, par. 159-160; *Ville de Montréal c. Compagnie de construction Édilbec inc.*, 2022 QCCA 1521, par. 37-41.

<sup>77</sup> Pièces D-55A, p. 122; D-55B, p. 80 et D-55C, p. 53.

leur accomplissement. Si l'Entrepreneur est retardé dans l'exécution de ses travaux par suite de guerre, grève, incendie ou autres événements similaires dont il n'est pas maître, alors le temps fixé pour la terminaison des travaux sera prolongé d'une période équivalente à ce retard. Les conditions climatiques défavorables ne peuvent être utilisées pour demander une prolongation de délai. L'ordonnancement général et l'ordonnancement détaillé seront révisés en conséquence.

c) Dans le cas d'un retard occasionné par un temps de livraison de l'équipement qui ne permettrait pas de compléter les travaux dans le temps fixé au devis, l'Entrepreneur devra soumettre sa demande d'extension de durée du contrat avant la préparation de l'ordonnancement des travaux.

d) Lorsque l'Entrepreneur, par sa faute, n'achève pas les travaux dans les délais prescrits, il doit payer au Propriétaire :

1) Un montant égal à tous les traitements, salaires et frais de déplacements payés par le Propriétaire aux personnes chargées de surveiller les travaux pendant la période de retard;

2) Tous les autres montants spécifiés dans les clauses particulières à titre de dommages-intérêts liquidés pour toutes les autres dépenses engagées et tous les autres dommages subis par le Propriétaire durant la période de retard du fait que les travaux n'ont pas été achevés incluant les frais judiciaires et les frais extrajudiciaires.

Ces dommages-intérêts sont acquis de plein droit sur la simple constatation de l'expiration des délais contractuels, sans avis, notification ou mise en demeure préalable.

Clauses administratives particulières<sup>78</sup>

### **36. EXPIRATION DES DÉLAIS D'EXÉCUTION / DOMMAGES-INTÉRÊTS**

Pour que les délais contractuels d'exécution soient respectés, l'Entrepreneur devra, avant l'expiration de ces délais, mettre à la disposition du Propriétaire les travaux dans un état permettant que leur réception provisoire soit prononcée conformément aux modalités de l'article 7.5 – Réception provisoire des travaux des Clauses administratives générales du présent devis.

Si l'Entrepreneur n'achève pas tout ou une partie des travaux dans les délais contractuels d'exécution applicables, il devra payer au Propriétaire un montant égal à 1 500,00 \$ par jour ouvrable de retard.

<sup>78</sup> Pièces D-55A, p. 146-147; D-55B, p. 102 et D-55C, p. 75.

Ces dommages-intérêts sont acquis de plein droit sur la simple constatation de l'expiration des délais contractuels, sans avis, notification ou mise en demeure préalable.

De plus, l'Entrepreneur devra payer au Propriétaire un montant de 1 500,00 \$ pour les journées de congé statutaire au cours desquelles l'Entrepreneur sera autorisé à travailler.

Les mauvaises conditions météorologiques ne peuvent être invoquées pour obtenir une prolongation du délai contractuel.

(Le Tribunal  
souligne)

[118] Les défenderesses soutiennent que Bricon était au courant depuis le début de l'existence de la clause pénale, présente au contrat de chaque phase, et qu'elle l'a acceptée en toute connaissance de cause. Elle ne peut maintenant prétendre qu'elle est abusive.

[119] Le contrat qui lie les parties est un contrat d'adhésion et n'est pas sujet à négociation comme un contrat de gré à gré. D'ailleurs, la jurisprudence constante est claire à l'effet qu'un contrat de construction octroyé à l'issue d'un appel d'offres est un contrat d'adhésion<sup>79</sup>.

[120] En conséquence, Bricon ne pouvait pas négocier les stipulations essentielles du contrat, notamment les clauses administratives générales et les clauses administratives particulières, lesquelles prévoient les clauses pénales.

[121] De plus, les clauses administratives générales prévoient textuellement que les formules de soumission remplies par les soumissionnaires ne peuvent contenir de clauses ou conditions additionnelles<sup>80</sup>. En d'autres mots, Bricon n'avait qu'un seul choix : accepter de soumissionner tel quel ou ne pas soumissionner.

[122] Le Tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les clauses pénales. Voici pourquoi.

[123] Pour débiter, soulignons que les défenderesses sont incapables d'établir la date précise à laquelle Bricon est en retard et durant combien de jours exactement; elles l'admettent d'emblée dans leur procédure<sup>81</sup> :

<sup>79</sup> Régie d'assainissement des eaux du bassin de la Prairie c. Janin Construction (1983) Itée, 1999 CanLII 13754 (QC CA), p. 43;

<sup>80</sup> Pièces D-55A, D-55B et D-55C, par. article 2.8 c).

<sup>81</sup> Défense et demande reconventionnelle : par. 65 c) et d); par. 88.1 d) et e); par. 102.1 b) et c).

Il n'y a pas de jours précis inclus dans la période de retard dans la pièce D-6 qui seraient attribuables à Bricon, c'est la compilation des jours travaillés par rapport à ceux prévus au contrat;

Il n'y a pas de date précise à partir de laquelle Bricon était considérée en retard dans la pièce D-6; c'est la compilation des jours travaillés par rapport à ceux prévus au contrat.

[124] De même, dans leur plan d'argumentation, les défenderesses reconnaissent que « la tâche de calculer avec exactitude les jours de dépassement du délai contractuel est un exercice ardu de par la complexité du projet et sa durée (plusieurs phases se chevauchant sur plusieurs années) »<sup>82</sup>.

[125] Rien que sur ce point, il faut conclure que les défenderesses ne se sont pas déchargées de leur fardeau de preuve. Comment appliquer des pénalités quand on ignore à quelle date l'entrepreneur est en retard?

[126] Ensuite, il faut conclure que les défenderesses et Génipur ont fait défaut à leur devoir de cohérence.

[127] En l'espèce, la première séquence des travaux de la Phase I devait se terminer le 21 novembre 2014, au terme des 100 jours ouvrables suivant l'ordre de débiter les travaux<sup>83</sup>.

[128] À ce moment-là, aucun reproche n'est adressé à Bricon et aucune mention quant à l'application des pénalités n'est faite par les défenderesses ou Génipur.

[129] Judith Aubry affirme que le 17 février 2015, les parties sont à échanger la signature des ordres de changement OC-4 à OC-8 et OC-11<sup>84</sup>. Elle demande que des délais additionnels y soient ajoutés. Or, durant une conversation téléphonique tenue le 26 février avec M. Mario Pelletier<sup>85</sup> de Génipur, celui-ci lui déclare que tous les travaux accomplis en 2014 l'ont été selon le délai; il ajoute « ne t'en fais pas avec les délais ». C'est dans cette optique que Mme Aubry signe les derniers ordres de changement sans prévoir de délai de réalisation supplémentaire<sup>86</sup>.

[130] Loin d'être insatisfaite, GBL octroie le contrat de la Phase II-III à Bricon le 15 octobre 2015 puis celui de la Phase IV le 2 novembre 2016. Il est admis qu'aucun appel d'offre n'a été lancé pour les Phases II-III et IV. À chaque fois, GBL, par l'entreprise de Génipur, sollicite une soumission à Bricon.

---

<sup>82</sup> Paragraphe 183, p. 43.

<sup>83</sup> Pièce P-9.

<sup>84</sup> Pièce P-66.

<sup>85</sup> Il n'est pas venu témoigner alors qu'il avait été prévu comme témoin.

<sup>86</sup> Pièces P-67 et D-58A.

[131] La première séquence des travaux de la Phase II-III devait se terminer dans un délai de 45 jour ouvrable à compter du 28 octobre 2015. Là encore, aucune pénalité n'est imposée à Bricon et aucune discussion n'est amorcée en ce sens.

[132] En mai 2016, lors d'une réunion de coordination du chantier de la Phase I, il n'y a toujours aucune mention de retard des travaux dans le procès-verbal<sup>87</sup>.

[133] En outre, Mme Aubry témoigne que jusqu'au mois de décembre 2016, il n'y a aucune discussion au sujet des pénalités pour des retards de travaux.

[134] Le Tribunal retient que jusque-là, tant les gestes que les paroles des représentants de GBL et Génipur confortent les représentants de Bricon que les travaux se déroulent bien, qu'il y a une confiance mutuelle entre les parties, qu'elles sont en mesure de discuter, collaborer et de trouver des solutions pour faire avancer le Projet et qu'aucune menace d'appliquer des pénalités ne plane au-dessus de leurs têtes.

[135] Ainsi, pendant plus de deux ans, GBL a créé une attente légitime envers Bricon qu'elle ne lui imposerait pas de pénalité.

[136] Mme Aubry affirme qu'en décembre 2016, une réunion est tenue dans les bureaux de Génipur afin de discuter des travaux supplémentaires de la Phase I. Éric Collard, Pierre Turmel, Maxime Dupéré et elle y assistent. Les représentants de Génipur soulèvent alors que les jours de surveillance du chantier sont beaucoup plus élevés que prévus, soit plus de 200 jours au total, et qu'ils veulent appliquer des pénalités.

[137] Mme Aubry déclare avoir été stupéfaite par la position de Génipur. La semaine suivante, elle demande à voir le bilan compilé par celle-ci<sup>88</sup>. Elle constate que Génipur réclame 53 jours de pénalités pour la Phase I et 14 jours pour la Phase II-III<sup>89</sup> et qu'il n'y a jamais eu de discussion à cet effet avec Bricon.

[138] Après qu'elle a fait ses propres vérifications, elle écrit à Danny Audet que selon ses calculs, elle arrive à -18 jours donc, que les travaux seront faits dans les délais. M. Audet fait quelques ajustements mais arrive toujours à 28 jours de retard pour la Phase I et 14 jours pour la Phase II-III<sup>90</sup>.

[139] Le 8 août 2017, Mme Aubry reçoit une lettre de Génipur, l'avisant que 39,75 jours de pénalités seront appliqués sur les trois phases, pour un total de 59 625 \$<sup>91</sup>.

---

<sup>87</sup> Pièce P-90.

<sup>88</sup> Pièce P-39.

<sup>89</sup> Pièce P-39, fichier Excell.

<sup>90</sup> Pièce P-40.

<sup>91</sup> Pièce P-43.

[140] On comprend que la méthode de calcul utilisée est la suivante : les jours de surveillance de chantier sont soustraits des jours prévus au contrat puis soustraits des jours de travaux supplémentaires, multipliés par 1 500 \$ par jour.

[141] Des échanges entre Bricon et Génipur continuent, chacune révisant et justifiant ses chiffres<sup>92</sup>.

[142] Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, le décompte progressif pour les travaux de la Phase est accepté par Génipur : une retenue spéciale pour dépassement du délai contractuel de **quatre jours** ou 6 000 \$ y apparaît<sup>93</sup>. Rappelons que le 15 décembre 2017, un chèque est émis à Bricon en paiement des travaux de la Phase I.

[143] M. Audet affirme qu'à ce moment-là, les parties étaient toujours en discussion afin de régler la dispute concernant les jours de retard et que le paiement effectué n'équivaut pas à une renonciation de réclamer les autres jours de retard compilés dans la Phase I.

[144] Bien qu'une renonciation à un droit doive être claire et sans équivoque<sup>94</sup>, le Tribunal considère que le paiement des travaux de la Phase I, avec comme seule retenue pour dépassement du délai contractuel quatre jours, équivaut à une renonciation expresse à appliquer des journées de pénalités additionnelles dans la Phase I. Sachant que les parties ne s'entendaient toujours pas sur les journées de pénalités applicables à l'ensemble du Projet, le paiement aurait pu être fait sous protêt ou il y aurait dû y avoir une mention que les journées de pénalités sont en litige et feront l'objet de discussion ou règlement lors du paiement pour les travaux de la Phase II-III.

[145] Mais il y a plus. Le 12 février 2018, Génipur transmet à Bricon une mise à jour des journées de pénalités et en réclame désormais 55,25 jours<sup>95</sup>. On note que pour la Phase I, **quatre jours** sont applicables, ce qui correspond à l'entente des parties et le paiement effectué. Encore une fois, les retards sont comptabilisés et les pénalités sont appliquées en fonction du nombre de jours surveillés.

[146] Le Tribunal retient aussi que le 22 février 2018, Bricon rencontre Génipur afin de discuter des pénalités réclamées. Mme Aubry affirme que lors de cette réunion, Génipur admet que les pénalités servent à couvrir ses pertes associées au temps de surveillance réel des travaux par rapport à l'estimation effectuée aux fins de leur offre de service à GBL.

[147] Le 6 avril, Mme Aubry écrit à M. John Waxlax, le directeur financier de GBL, pour contester l'application des pénalités. Elle y souligne que le Projet est complexe et

---

<sup>92</sup> Pièces P-44 et D-39.

<sup>93</sup> Pièce P-10.

<sup>94</sup> *Poirier c. Gravel*, 2015 QCCA 1656, par. 13.

<sup>95</sup> Pièce P-45.

Bricon a dû gérer plus d'une centaine de changements qui ont dénaturé le projet initial<sup>96</sup>.

[148] En l'absence de réponse, Mme Aubry s'adresse à nouveau à M. Waxlax le 9 mai 2018 et écrit ce qui suit<sup>97</sup> :

(...) À l'évidence, la tournure du dossier semble marquée par le fait que Génipur cherche à faire supporter par Bricon les conséquences de sa sous-estimation du coût de ses travaux qui lui aurait entraîné des pertes. Or, bien qu'elle soit ouverte au compromis, il est hors de question pour Bricon de faire les frais de la démarche de Génipur qui relève d'un abus de pouvoir flagrant.

[149] Ce courriel corrobore le témoignage de Mme Aubry et n'a pas été nié par les défenderesses et Génipur à l'instruction.

[150] Curieusement, le 11 mai, c'est Pierre Turmel de Génipur qui répond à Mme Aubry.

[151] M. Pierre Turmel est ingénieur civil depuis 1979. Il a une expérience de plus de 45 ans à titre de génie-conseil dans les infrastructures municipales. Il a mis sur pied Génipur en 2000 et jusqu'en 2019, en a été son PDG. Il en est demeuré le directeur général jusqu'en 2023 et depuis, il est le conseiller stratégique de la firme pour différents problèmes ou litiges impliquant Génipur, directeur de projets complexes et mentor des auprès des jeunes de l'entreprise.

[152] Ainsi, M. Turmel reproche à Bricon son laxisme à terminer les travaux et accuse celle-ci de faire de la diffamation lorsqu'elle soulève la mauvaise foi et le conflit d'intérêt de Génipur. Il fait valoir que le travail d'évaluation des retards « repose sur l'application stricte des clauses contractuelles »<sup>98</sup>.

[153] Trois jours plus tard, Génipur informe Bricon que les frais de surveillance additionnelle de 750 \$ par jour, prévus à l'article 6.1 des clauses administratives générales, sont ajoutés aux pénalités<sup>99</sup>.

[154] Le 31 mai, Génipur transmet un nouveau bilan de jours de surveillance et réclame désormais 296,25 jours de pénalités<sup>100</sup> alors qu'aucun fait nouveau n'est survenu depuis le 14 février 2018. Cela est complètement absurde et déraisonnable.

---

<sup>96</sup> Pièce D-15.

<sup>97</sup> Pièce P-46.

<sup>98</sup> Pièce P-47.

<sup>99</sup> Pièce P-48.

<sup>100</sup> Pièce P-49.

[155] Le Tribunal conclut que la méthode de comptabilisation des journées de pénalités contrevient aux contrats et qu'ici encore, il y a un manque de cohérence de la part des défenderesses et Génipur.

[156] Premièrement, le concept de « jours surveillés » n'est pas prévu aux contrats, ce qui est admis par Audet<sup>101</sup> :

Q. OK. Bon, donc ce que vous... à cette époque-là, la base de calcul des jours, c'est des jours surveillés?

R. C'est ça, puis ça... **c'est distant de ce qui est écrit au contrat.**

[157] Deuxièmement, la méthode préconisée par les défenderesses pour comptabiliser les pénalités en mai 2018 consiste à comptabiliser les jours travaillés en excédant de ceux prévus aux contrats. Elles y incluent les journées durant lesquelles Bricon aurait dû travailler<sup>102</sup>, ce qui est inconcevable et n'est pas prévu aux contrats.

[158] Troisièmement, les témoignages des représentants de Génipur sont contradictoires et démontrent une incohérence sur l'application des pénalités réclamées<sup>103</sup> :

#### Point de départ du calcul des pénalités :

Pierre Turmel	Danny Audet
Le point de départ du délai est la date convenue pour l'autorisation de débiter les travaux.	Le point de départ du calcul des pénalités est la date à laquelle l'entrepreneur s'est mobilisé ou aurait pu se mobiliser selon lui.

#### Corrections des déficiences :

Pierre Turmel	Eric Collard	Danny Audet
Les corrections doivent être faites à l'intérieur du délai contractuel.	Au terme des travaux, on prononce la réception provisoire et on dresse la liste de déficiences. Ensuite, la période de garantie	Les corrections des déficiences sont incluses dans le délai contractuel, car il y a des frais engagés aussi avec la surveillance.

<sup>101</sup> Pièce P-80.1, p. 66.

<sup>102</sup> Corroboré par Danny Audet lors de son contre-interrogatoire.

<sup>103</sup> Notes et autorités de la demanderesse/défenderesse reconventionnelle, p. 30-31.

	d'un an s'amorce pendant laquelle l'entrepreneur corrige les déficiences.	
--	---	--

**Les travaux décalés :**

Pierre Turmel	Danny Audet
Il n'y a pas de pénalité applicable pour les travaux décalés.	Il ne tient pas compte des travaux décalés et applique des pénalités.

**Les travaux se déroulant sur plus d'une phase en même temps :**

Pierre Turmel	Danny Audet
Si les travaux se déroulent sur deux phases en même temps, mais qu'il y a un seul surveillant, la pénalité sera de 1 500\$ et non 3 000\$	Comptabilisation des pénalités sur chacune des phases, car ce sont des contrats distincts.

➤ **Méthode d'application des pénalités :**

Pierre Turmel	Danny Audet
La méthode n'a pas changé. Une journée surveillée est égale à une journée travaillée.	La méthode initiale était basée sur la notion de jours de surveillance. À compter de mai 2018, les délais sont comptabilisés en fonction des jours travaillés et ceux où Bricon aurait dû travailler selon lui, incluant les week-ends.

[159] Quoiqu'il en soit, il faut conclure que les contrats ont été dénaturés par les nombreux ordres de changement au Projet et qu'il y a eu un chevauchement des travaux et des phases, ce qui ne permet pas l'application des pénalités.

[160] Mme Aubry parle d'une centaine d'ordres de changement, ce qui n'a pas été contredit par les défenderesses<sup>104</sup>.

[161] Dans les faits, 66 jours ont été ajoutés au délai contractuel de 125 jours pour la Phase I, 63.25 jours sur 80 jours de délai contractuel pour la Phase II-III et 13 jours sur

<sup>104</sup> Pièce P-46.

47 jours de délai contractuel pour la Phase IV, tel qu'en font foi les tableaux de compilation des jours de retard de Génipur<sup>105</sup>. Ces modifications équivalent à une modification du contrat à 53% pour la Phase I, 79% pour la Phase II-III et 27,66% pour la Phase IV.

[162] Dans l'affaire *Birtz Bastien Beaudoin Laforest Architectes c. Centre hospitalier de l'Université de Montréal*<sup>106</sup>, la Cour considère qu'une modification unilatérale se situant à plus de 15% à 20% dénature un contrat :

[504] Compte tenu de ces règles d'application générale à tous les contrats, les tribunaux sont intervenus en vertu de leurs pouvoirs généraux lorsque le contractant a abusé de son droit de modification en imposant à son cocontractant des changements déraisonnables et qui ne sont pas d'ordre secondaire. Il y a lieu de considérer les faits particuliers de chaque espèce afin de déterminer à quel moment l'application d'une clause de modification s'avère abusive. Cependant, de manière générale, la jurisprudence a décidé à plusieurs reprises qu'une modification unilatérale de l'ordre de 15% à 20% peut ne pas être abusive. Compte tenu du rôle prépondérant de l'examen des faits en la matière, il s'agit à notre avis d'une ligne directrice plutôt qu'une règle de droit stricte. Au-delà de ces paramètres, et toujours selon l'application des circonstances propres et de la preuve particulière à l'espèce en question, la modification est susceptible d'être déclarée abusive, car elle rompt l'équilibre contractuel intervenu entre les parties. En effet, dépassant ces paramètres, les tribunaux, lorsque ceci est conforme à la preuve, considèrent que le changement unilatéral imposé dénature ou transforme le contrat, faisant fi du consentement contractuel accordé par le cocontractant. Cette règle s'applique tant aux contrats conclus de gré à gré qu'aux contrats d'adhésion. En outre, lorsque le contrat en est un d'adhésion, le législateur explicite en vertu de l'article 1437 C.c.Q. le devoir et le pouvoir du Tribunal d'intervenir pour empêcher et pour réparer l'abus. Cet article permet en plus au Tribunal de déclarer la clause nulle ou encore de réduire son effet.

(Le Tribunal  
souligne)

[163] Mme Aubry affirme que lorsque les travaux sont effectués de façon discontinue, qu'il y a des interruptions ou des reports de travaux, il n'est pas possible de calculer les dépassements des délais contractuels. Elle a raison.

[164] L'article 4.21 des clauses administratives générales précise que les travaux doivent être réalisés sans interruption, c'est-à-dire de manière continue, à compter de l'autorisation de débiter les travaux<sup>107</sup>. Cela n'a pas été le cas en l'espèce.

<sup>105</sup> Pièce D-6.

<sup>106</sup> 2021 QCCS 795.

<sup>107</sup> Pièces D-55A, D-55B et D-55C.

[165] Au risque de se répéter, les défenderesses ont été incapables d'établir la date à laquelle Bricon est considérée en retard ni la période durant laquelle les travaux étaient en retard. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elles ont inventé des méthodes de calcul élaborées, pour ne pas dire originales. Or, ni l'application des pénalités en fonction des jours surveillés ni celle en fonction des jours travaillés ne correspond à la méthode décrite aux contrats.

[166] Bref, en modifiant la façon d'appliquer les clauses pénales, les défenderesses ont contrevenu à l'article 1439 C.c.Q. qui prévoit que le contrat ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties<sup>108</sup> ainsi qu'aux principes de la bonne foi contractuelle, tout particulièrement à leur devoir de cohérence.

[167] Les défenderesses soutiennent que les contrats prévoient que le dépassement du délai contractuel crée une présomption à l'effet qu'il y a un préjudice pour elles sur « simple constatation de l'expiration des délais contractuels, sans avis, notification ou mise en demeure préalable »<sup>109</sup>.

[168] Or, la jurisprudence reconnaît le principe selon lequel le créancier d'une obligation qui ne subit aucun préjudice en lien avec le retard allégué des travaux constitue un motif suffisant pour déclarer la clause abusive<sup>110</sup>.

[169] Dans le présent cas, les défenderesses n'ont pas prouvé que les travaux de Bricon ont empêché le recouvrement des balances de prix de vente dues à GBL par les constructeurs. Au contraire, le témoignage non contredit de Mme Aubry est à l'effet que tout au long du Projet, Bricon a collaboré afin de permettre aux différents constructeurs de réaliser la construction et la vente des maisons sur les terrains en bordure des rues du Projet. Aucun avis n'a été transmis à Bricon à cet effet.

[170] Ted Quint, président des défenderesses, déclare qu'à la fin d'un Projet, lorsque les infrastructures sont terminées, les rues doivent être cédées à la Ville pour un dollar<sup>111</sup>. À ce jour, la rue Vice-Roi n'a pas encore été transférée à la Ville en raison d'une hypothèque légale inscrite par Bricon. Il reste encore un dépôt de 540 000 \$ dans les caisses de la Ville.

---

<sup>108</sup> KARIM, Vincent, *Les obligations*, vol. 1, 6<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, par. 2672; 9077-0801 Québec inc. c. Société des loteries vidéo du Québec inc., 2012 QCCA 885, par. 27; Martin FPP inc. c. 9034-3948 Québec inc., 2019 QCCS 3557, par. 143.

<sup>109</sup> Pièces D-55A, D-55B et D-55C.

<sup>110</sup> Bacon St-Onge c. Conseil des Innus de Pessamit, 2021 QCCA 1765, par. 8; Ville de Québec c. Constructions BSL inc., 2022 QCCA 1682, par. 322.

<sup>111</sup> Pièce D-33, p. 10, art. 13.1.

[171] Il n'y a aucune preuve que ce fait crée un préjudice quelconque aux défenderesses. Au contraire, GBL retarde elle-même la libération du résidu de la balance de garantie par son refus injustifié de payer le solde dû à Bricon<sup>112</sup>.

[172] Les défenderesses échouent aussi à démontrer que les retards de Bricon ont entaché leur réputation. M. Quint affirme qu'il développe des projets immobiliers avec la Ville depuis 1975 et lors de son interrogatoire préalable, admet que ses relations avec la Ville sont encore bonnes<sup>113</sup>.

[173] Finalement, les défenderesses, Génipur ou la Ville ne se sont jamais inquiétées de quelque retard ou délai avec les travaux réalisés par Bricon. En effet, il s'avère qu'aucune correspondance à cet effet soit existante<sup>114</sup>. Manifestement, si ces enjeux avaient créé quelque préjudice pour GBL, il y aurait eu un échange de correspondances entre les parties, comme cela a été le cas depuis le début.

## **6. Les défenderesses sont-elles en droit de réclamer des frais de surveillance additionnels?**

[174] Les défenderesses réclament des frais de surveillance additionnelle totalisant 206 338 \$, taxes en sus.

[175] Bricon conteste le bien-fondé de la réclamation parce que les défenderesses sont incapables d'établir la période durant laquelle Bricon est en retard et de justifier le montant réclamé.

[176] La preuve révèle que le 14 mai 2018, Génipur informe Bricon pour la première fois l'intention de GBL de réclamer des frais de surveillance additionnelle<sup>115</sup>.

[177] Or, rappelons qu'entre décembre 2016 et mai 2018, GBL, par l'entremise de Génipur, laisse croire à Bricon que les pénalités réclamées sont calculées sur la base de jours de surveillance additionnelle et pour couvrir ceux-ci.

[178] Cette volte-face de la part des défenderesses démontre encore une fois une contravention à leur devoir de cohérence.

[179] Précisons que les contrats ne prévoient aucunement que les frais de surveillance soient calculés sur la base de 750 \$ par jour. Génipur n'explique pas comment elle est parvenue à ce chiffre.

---

<sup>112</sup> Pièce P-64, point 18; pièce P-80.3, p. 87.

<sup>113</sup> Pièce P-54, extrait de l'interrogatoire préalable de Ted Quint.

<sup>114</sup> Pièce P-61, points 3, 4 et 5.

<sup>115</sup> Pièce P-48.

[180] L'article 6.1 d) 1) des clauses administratives générales limite la réclamation « à un montant égal à tous les traitements, salaires et frais de déplacements payés par le Propriétaire aux personnes chargées de surveiller les travaux pendant la période de retard ».

[181] Or, les défenderesses avouent dans leur procédure qu'il n'y a « pas de période de retard »<sup>116</sup>, ce qui fait échec à leur réclamation.

[182] Entre autres, il appert que les frais de surveillance additionnelle se résument à 54 jours facturés à 3 821,07 \$ par jour surveillé<sup>117</sup>. Encore une fois, les défenderesses échouent à prouver en vertu de quelles dispositions contractuelles ce montant a été établi.

[183] D'autre part, il n'existe aucun rapport journalier pour les travaux de surveillance additionnelle réalisés en 2018 de sorte que les défenderesses ne parviennent pas à établir le nombre d'heures réelles passées sur le chantier.

[184] M. Turmel indique que les heures de surveillance additionnelle incluent le travail de suivi au bureau. Le Tribunal ne peut accepter cette justification. Nous comprenons que la surveillance de chantier consiste textuellement à surveiller le chantier de construction, il n'y a pas matière à interpréter ces mots et l'interprétation retenue par les défenderesses est déraisonnable.

[185] Les factures communiquées sous D-27, D-27A et D-27B ne comprennent aucun détail sur les heures réellement consacrées à de la surveillance de chantier pendant la période de facturation.

[186] Les défenderesses ne se sont pas déchargées de leur fardeau de preuve et le Tribunal ne peut que conclure que la réclamation de frais de surveillance additionnelle est démesurée et abusive, et doit être rejetée.

## **7. L'hypothèque légale et le préavis publiés par la demanderesse sont-ils valides?**

[187] Bricon demande au Tribunal de déclarer valides l'avis d'hypothèque légale publié le 8 janvier 2019<sup>118</sup> et le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire publié le 8 mars 2019<sup>119</sup> au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de La Prairie.

[188] Les défenderesses ne contestent pas la demande. Elles plaident plutôt qu'il y a lieu d'ordonner la radiation de ces inscriptions dans la mesure où le Tribunal conclurait

---

<sup>116</sup> Défense et demande reconventionnelle remodifiée, par. 65.1 c), 88.1 d) et 102.1 b).

<sup>117</sup> Pièce P-107.

<sup>118</sup> Pièces P-32 et P-33.

<sup>119</sup> Pièce P-34.

que Bricon lui doit des sommes en vertu de pénalités et frais de surveillance additionnels.

[189] Considérant que le Tribunal conclut que les défenderesses doivent 829 765,58 \$ à Bricon, il fera droit aux demandes de cette dernière.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[190] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance modifiée;

[191] **CONDAMNE** les défenderesses à payer à la demanderesse la somme de 829 765,58 \$, taxes incluses, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 30 septembre 2018;

[192] **DÉCLARE** valide l'avis d'hypothèque légale de construction publié le 8 janvier 2019 par la demanderesse au Bureau de la publicité des droits de la circonscription de La Prairie sous le numéro d'inscription 24 355 904 au montant de 310 224,23 \$, taxes incluses;

[193] **DÉCLARE** valide le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire publié le 8 mars 2019 par la demanderesse au Bureau de la publicité des droits de la circonscription de La Prairie sous le numéro d'inscription 24 457 753;

[194] **DÉCLARE** que les défenderesses sont endettées envers la demanderesse d'une somme de 829 765,58\$, toutes taxes incluses, avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle à compter du 30 septembre 2018;

[195] **DÉCLARE** que la défenderesse 142550 Canada inc. est en défaut de délaisser volontairement l'immeuble suite à l'expiration du délai de soixante (60) jours de la signification et la publication des préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la demanderesse ;

[196] **ORDONNE** à la défenderesse 142550 Canada inc. à titre de possesseur, de délaisser l'immeuble, de délaisser l'immeuble ci-haut décrit dans les quarante-huit (48) heures à compter de la signification du jugement à intervenir;

[197] **ORDONNE** qu'à défaut par la défenderesse 142550 Canada inc. de délaisser l'immeuble ci- haut décrit de la manière susdite et dans le délai imparti, qu'elle en soit expulsée ainsi que ses biens, par voie de justice ou par huissier ;

[198] **PERMET** et **ORDONNE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-après décrit:

## 1. DÉSIGNATION

« Un immeuble situé en la Ville de La Prairie, connu et désigné comme étant le lot CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE

CENT VINGT-QUATRE (5 890 124) du Cadastre du Québec, circons

[199] **NOMME** Line Senez, Stéphanie Paul, François Taillefer ou Marie-Claude Drapeau, huissiers de justice du bureau Paquette & Associés, ou tout autre huissier de ladite étude, en tant que personne désignée pour effectuer les démarches nécessaires afin de procéder à la vente de gré à gré, à la préparation de l'état de collocation, à la distribution des deniers reçus ainsi qu'aux autres démarches connexes concernant les droits ci-haut décrits;

[200] **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice des droits ci-haut décrit, par vente de gré à gré, aux conditions ci-après énumérées :

- a) L'acte de vente indiquera qu'il s'agit d'une vente sous contrôle de justice ;
- b) La personne désignée pour faire la vente agira au nom de la défenderesse et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la loi ;
- c) La vente à intervenir sera faite sans aucune garantie légale, l'acheteur achetant à ses risques et périls ;
- d) Il incombera à l'acheteur d'examiner préalablement l'immeuble ci-haut décrit ainsi que les titres de propriété ;
- e) La demanderesse et/ou la personne désignée par le tribunal ne seront tenues de fournir d'autres titres que ceux déjà en leur possession, ni de certificat de localisation ;
- f) Les répartitions et les ajustements usuels relatifs à la vente de l'immeuble devront être effectués en date de la signature de l'acte de vente et l'acheteur sera tenu au paiement de toutes taxes applicables;
- g) Le transfert de propriété et la prise de possession se feront lors de la signature de l'acte de vente ;

- h) L'acheteur assumera les honoraires de préparation de l'acte de vente, les frais d'inscription et de radiation, s'il y a lieu, ainsi que les frais de copies additionnelles pour la demanderesse ;
- i) Au moment de toute offre d'achat, le potentiel adjudicataire devra verser un dépôt minimum de 5 % du prix offert, payable à l'ordre de la personne désignée pour faire la vente ;
- j) Toute offre d'achat reçue par la personne désignée pour faire la vente devra être présentée à la demanderesse pour approbation ;
- k) La personne désignée pour faire la vente pourra s'adjoindre les services d'un courtier en immeubles et vendre à un prix supérieur au prix minimal fixé par la Cour ;
- l) Sous réserve du droit de rétention de la demanderesse, le prix de vente devra être payé comptant par chèque certifié ou traite bancaire par l'acheteur lors de la signature de l'acte de vente, à moins que compensation ne soit faite entre ledit prix de vente et tout montant d'un financement que pourrait, le cas échéant, accorder la demanderesse ou l'une de ses filiales ;
- m) La demanderesse aura le droit de se porter adjudicataire en formulant une offre d'achat à la personne désignée pour procéder à la vente. Si la demanderesse se porte adjudicataire, elle pourra retenir le prix de vente jusqu'à l'expiration de cinq (5) jours de la fin du délai prévu pour la contestation de l'état de collocation mentionné à l'article 775 du *Code de procédure civile*. Elle devra alors payer un montant équivalant aux créances qui sont prioritaires à la sienne ainsi que tout solde du prix de vente en excédent de sa propre créance et des créances prioritaires à la sienne et, une fois ces paiements effectués, elle pourra retenir le solde du prix de vente correspondant à la collocation de sa propre créance ;
- n) La personne désignée pour procéder à la vente aura le droit de remettre à la demanderesse, au moment de la signature de l'acte de vente, le produit de cette vente en considération de l'émission d'une lettre de garantie ou toute lettre de cautionnement de la demanderesse pour un montant suffisant pour garantir le paiement des créances qui sont prioritaires à la créance de la demanderesse ainsi que tout solde de prix de vente en excédent de la créance de la demanderesse et des créances prioritaires à celle-ci ;

[201] **ORDONNE** que la mise à prix minimale des droits soit fixée à une somme de 310 224,23 \$;

[202] **AUTORISE** la demanderesse ou la personne nommée à s'adresser au Tribunal ou au juge en tout temps pour obtenir toute modification des directives ou instructions ou conditions à la vente au moyen d'une requête signifiée aux parties ayant comparu uniquement;

[203] **LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais découlant de la vente sous contrôle de justice.

---

ALINE U.K. QUACH, J.C.S.

Me Yann-Julien Chouinard  
Me Jérôme Coderre  
MILLER THOMSON SENCLRL

Me Mathieu Huot  
Me Andreas Dhaene  
DENTONS CANADA LLP

Dates d'audience : 18 au 29 novembre 2024