

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-038105-250 / 200-17-038192-258

DATE : 17 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE LISE BERGERON, j.c.s.

Dans le dossier n° 200-17-038105-250 :

9384-5428 QUÉBEC INC.

et

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS FOREMSAM INC.
Demandereses

c.

CONSTRUCTION OÏKOS INC.

et

PIERRE-YVES CHAREST
Défendeurs

Dans le dossier n° 200-17-038192-258

9384-5428 QUÉBEC INC.
Demanderesse

c.

CONSTRUCTION OÏKOS INC.
Défenderesse

JUGEMENT
(sur demande en jonction d'instances)

[1] En septembre 2023, 9384-5428 Québec inc. (9384) et Construction Oïkos inc. (Oïkos) signent un contrat de gérance pour la réalisation d'un projet de construction, soit un bâtiment résidentiel et commercial de 23 étages comportant 172 unités de condominium dans la ville de Québec, sur le boulevard Laurier (projet SWL).

[2] 9384 est le maître de l'ouvrage et Oïkos, le gérant de construction.

[3] Le 7 août 2025, 9384 transmet à Oïkos un avis de défaut et un préavis de résiliation du contrat, avec effet immédiat.

[4] 9384 reproche à Oïkos, notamment, des délais dans l'exécution des travaux, menant à un retard de livraison de plus d'un (1) an après la date convenue au contrat¹, des dépassements budgétaires non autorisés et une mauvaise gestion.

[5] Réagissant à cette situation qu'il considère injustifiée, le président d'Oïkos, Pierre-Yves Charest (Charest) publie un communiqué de presse, le 20 août 2025, dans lequel il explique que des pressions indues sont exercées sur Oïkos et qu'il y a impasse sérieuse dans le cadre de la réalisation du projet SWL, ce qui l'oblige à quitter le chantier.

[6] C'est dans ce contexte que les demanderesse 9384 et Investissements immobiliers Foremsam inc. (Foremsam) introduisent, le 10 octobre 2025, une demande en dommages-intérêts punitifs pour diffamation et atteinte à la réputation, dans laquelle 9384 et Foremsam réclament respectivement 414 000 \$ et 500 000 \$ à Oïkos et à son seul et unique actionnaire, Pierre-Yves Charest².

[7] C'est également dans ce contexte que 9384 introduit, le 31 octobre 2025, un recours en dommages pour divers manquements contractuels qu'aurait commis Oïkos dans le cadre de la réalisation du contrat de gérance pour le projet SWL, dans lequel elle lui réclame 3 245 838 \$³.

[8] Oïkos demande que le recours en diffamation et celui en dommages pour manquements contractuels soient joints.

¹ Voir la demande introductive d'instance de 9384 sur sa demande en dommages de 3 245 838 \$ dans le dossier 200-17-038192-258.

² Voir la demande introductive d'instance dans le dossier 200-17-038105-250.

³ Voir la demande introductive d'instance dans le dossier 200-17-038192-258.

[9] 9384 s'y oppose.

POSITION DES PARTIES

[10] Oïkos soutient que ces recours ont une source commune, soit la résiliation du contrat de gérance du projet SWL, et impliquent la même trame factuelle ainsi que plusieurs questions de droit et de faits communs.

[11] Ces deux (2) recours en étant à leurs débuts, la jonction des instances ne provoquera aucun retard.

[12] Pour sa part, 9384 soutient que la demande en jonction d'instances ne rencontre pas les conditions de degré de connexité suffisant, de risque de jugements contradictoires, d'économie de ressources et de préjudice que doit analyser le Tribunal dans l'exercice de sa discrétion.

ANALYSE

[13] L'article 210 du *Code de procédure civile* énonce ceci :

210. Le tribunal peut, même lorsque les demandes ne résultent pas de la même source ou d'une source connexe, ordonner la jonction de plusieurs instances entre les mêmes parties portées devant le même tribunal, pourvu qu'il n'en résulte pas un retard indu pour l'une d'elles ou un préjudice grave à un tiers.

Il peut en outre ordonner que plusieurs instances pendantes devant lui, entre les mêmes parties ou non, soient jointes pour être instruites en même temps et jugées sur la même preuve ou ordonner que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre ou que l'une soit instruite et jugée avant les autres.

Il peut également, si plusieurs demandes ont été jointes, ordonner qu'elles soient disjointes en plusieurs instances, s'il l'estime opportun eu égard aux droits des parties.

[14] Tout comme pour la scission d'instance, le Tribunal qui reçoit une demande de réunion d'actions jouit d'une large discrétion.

[15] Notre collègue, l'honorable Simon Hébert, j.c.s., dans *Constructions Béland et Lapointe inc. c. Développement immobilier GCS inc.*⁴, souligne ceci :

[48] (...) Cette large discrétion s'exerce en conservant à l'idée l'objectif d'une utilisation plus efficace des ressources judiciaires de limiter les risques d'une dérive judiciaire comme des jugements contradictoires sur des questions semblables ou une multiplication des délais et des coûts liés à la procédure.

⁴ *Constructions Béland et Lapointe inc. c. Développement immobilier GCS inc.*, 2015 QCCS 4810.

[49] La réunion d'actions doit être susceptible de permettre à un seul et même juge de s'assurer que les affaires réunies procéderont d'une manière logique et efficace.

[50] Or, comme le disait le juge Jacques Viens dans l'affaire Ventilation Air Technic inc. :

Il est généralement reconnu que la discrétion judiciaire quant à l'application des dispositions de l'article 271 s'exercera en fonction du critère de la meilleure gestion des instances de façon à éviter la multiplicité des recours connexes et les inconvénients qui en résultent, de même que la possibilité de jugements contradictoires. Aussi, même si la réunion de deux dossiers peut avoir l'effet de retarder l'audition d'un des dossiers, la réunion peut néanmoins avoir lieu, à moins qu'il n'en résulte un retard indu ou un préjudice grave pour les parties ou l'une d'elles.

[Référence omise]
[Soulignements dans l'original]

[16] Par ailleurs, il est bien établi que lorsque le Tribunal doit analyser une demande en jonction d'instances, les éléments qui suivent doivent être évalués :

- Le degré de connexité des questions en litige de chacune des instances;
- Le risque de jugements contradictoires;
- Les économies de ressources et les gains d'efficacité qui pourraient découler de la jonction d'instances;
- Le préjudice que la jonction pourrait engendrer pour l'une ou l'autre des parties⁵.

[17] Dans sa demande introductive d'instance en diffamation, 9384 allègue notamment :

18. En effet, Oïkos savait pertinemment que la décision de mettre fin au Contrat et l'obligation d'Oïkos de quitter le chantier résultaient de l'Avis de résiliation de 9384, et non de l'initiative d'Oïkos comme elle l'a affirmé au Communiqué;

19. Le Communiqué contenait également les affirmations suivantes :

« Des retards attribuables au promoteur ACERO⁶

Contrairement aux allégations d'ACERO, les retards accumulés ne sont pas imputables à la gestion d'Oïkos Construction. Les

⁵ 9298-9524 Québec inc. c. Centre de perception Desjardins, 2020 QCCS 4056, par. 12; Commission scolaire des Découvreurs c. Bedout, 2018 QCCS 61, par. 76.

⁶ La demanderesse Foremsam fait affaire sous le nom ACERO Groupe immobilier (ACERO).

principaux facteurs qui ont ralenti l'avancement du chantier proviennent du promoteur :

- **ACERO en défaut de paiement majeur** : le promoteur accuse un important retard de paiement envers Oïkos Construction, se chiffrant à plusieurs millions de dollars.

[...]

Une tentative de reprise de contrôle injustifiée

Oïkos Construction déplore la décision d'ACERO de vouloir unilatéralement reprendre le contrôle du chantier, une démarche qui ne vise qu'à intégrer sa propre entreprise de construction, au détriment du projet et des parties prenantes.

« Bien qu'ACERO doive encore procéder à la vente de plusieurs unités de condominiums à des prix élevés, cette réalité ne saurait justifier les pressions indues exercées sur Oïkos Construction. Le contrat de gérance signé entre les parties est clair et Oïkos s'y conforme rigoureusement, selon les modalités établies par le promoteur lui-même », ajoute M. Charest. »

20. Ce Communiqué a été transmis tant aux médias qu'à la clientèle et aux partenaires d'affaires de 9384 et d'Acero;

(...)

23. Nonobstant la véracité ou non des allégations au Communiqué, sa transmission, notamment à la clientèle et aux partenaires d'affaires de 9384 et d'Acero, directement après la résiliation du Contrat, avait pour objectif évident de nuire à 9384 et à Acero;

24. Les propos tenus par Oïkos et son président, M. Charest, dans le Communiqué sont diffamatoires, et ce, tant envers 9384 qu'à l'égard d'Acero;

[18] Par ailleurs, dans sa demande introductive d'instance, sur le recours « contractuel », 9384 allègue notamment ce qui suit :

A. Les retards dans l'exécution et la livraison de l'ouvrage

8. Le 18 août 2023, Oïkos a remis à 9384 un échéancier préliminaire indiquant une date de livraison de l'ouvrage le 3 juin 2025, tel qu'il appert de l'échéancier du 18 août 2023, **Pièce P-5**;

(...)

14. Entre les mois de juin et octobre 2024, Oïkos a fait défaut de transmettre à 9384 un plan d'action détaillé avec un échéancier conforme au délai contractuel, et ce, malgré les nombreux avis donnés par 9384, continuant plutôt à accumuler du retard dans l'exécution de l'ouvrage;

(...)

18. Le 10 juin 2025, suite à une rencontre entre les professionnels tenue le même jour et à laquelle Oïkos était présente, 9384 a transmis un courriel à Oïkos lui demandant à nouveau un plan d'action détaillé afin de rattraper les retards accumulés ainsi qu'un échéancier qui respecte le Contrat, tel qu'il appert du courriel du 10 juin 2025, **Pièce P-11**;

(...)

B. Les autres manquements de la défenderesse

(...)

24. D'abord, Oïkos a effectué de nombreux dépassements budgétaires qui n'ont ni été soumis ni autorisés selon les termes du Contrat, et ce, malgré une rencontre tenue entre autres à ce sujet le 8 janvier 2025;
25. Plus encore, la coordination et la gestion du chantier et des travaux par Oïkos étaient déficientes, et la main-d'œuvre présente était non seulement insuffisante, mais également inexpérimentée;

(...)

26. Considérant, notamment, ce qui précède et les retards qu'Oïkos continuait d'accumuler dans l'exécution de l'ouvrage, le 7 août 2025, conformément au Contrat, 9384 a transmis à Oïkos un avis de défaillance et préavis de résiliation du Contrat (« **Avis de défaut** »), tel qu'il appert de celui-ci, **Pièce P-14**;

(...)

50. Considérant ce qui précède, 9384 est bien fondée de réclamer à Oïkos la somme de 3 245 838,40 \$, à parfaire, en dommages recourus et à encourir, détaillés comme suit:

Domages	Montants réclamés avant taxes, le cas échéant (à parfaire)
Main-d'œuvre excédentaire liée à l'échéancier	860 000,00 \$
Main-d'œuvre excédentaire non requise	264 144,69 \$
Case de stationnement perdue par erreur de coordination	65 000,00 \$
Taxes municipales et scolaires	6 797,71 \$
Frais hivernaux	112 188,00 \$
Location d'équipements	166 000,00 \$
Assurance chantier	117 884,00 \$
Électricité	42 529,00 \$
Intérêts supplémentaires en vertu du contrat de prêt avec la Banque Nationale du Canada	835 795,00 \$
Intérêts supplémentaires en vertu du contrat de prêt avec Placement Sylvain Gilbert inc.	700 000,00 \$
Avenant au contrat des architectes	65 500 \$
TOTAL :	3 245 838,40 \$

[19] Les deux (2) recours ont pour source la même trame factuelle. Ils découlent tous deux (2) de la réalisation du projet SWL.

[20] Les obligations contractuelles d'Oïkos devront, dans un cas comme dans l'autre, être examinées et évaluées pour déterminer la faute.

[21] Ainsi, les conclusions qui seront tirées par un juge sur le respect ou le non-respect des obligations permettent de penser à un risque de jugements contradictoires.

[22] Dans le jugement *Commission scolaire des Découvreurs c. Bedout*⁷, l'honorable Lukasz Granosik, j.c.s., résume ainsi les objectifs d'une demande en jonction et ce dont le Tribunal doit tenir compte dans son analyse :

[76] Selon la Ministre, à l'exception d'une modification de vocabulaire, l'état du droit ne change pas avec l'avènement de cet article. L'objectif d'une demande en jonction d'instances est de simplifier la procédure, de réduire les frais de justice, et surtout, d'éviter des jugements contradictoires ainsi qu'une multiplication inutile des procédures. Le Tribunal, dans son analyse, doit donc tenir compte du degré de connexité des questions en litige qui se posent dans les deux instances ainsi que des économies de ressources et des gains d'efficacité qui pourraient être obtenus, tout en soupesant le préjudice éventuel subi par les parties ou certaines d'entre elles, en cas de jonction des instances. Par ailleurs, le fait que les deux instances puissent être jugées sur la même preuve ne signifie pas que toute la preuve doit être pertinente ou parfaitement identique.

[Références omises]

[Nos soulignements]

[23] Dans le même esprit, l'honorable Judith Harvie, j.c.s., écrit ceci dans *Construction Sorel ltée c. Royal & Sun Alliance du Canada, société d'assurances*⁸ :

[39] Il n'est pas nécessaire que les instances impliquent exactement les mêmes parties pour qu'il y ait jonction, tel que l'édicte l'article 210 *C.p.c.* De plus, il n'est pas requis que les conclusions des instances soient les mêmes, pas plus que les bases juridiques et les questions en litige.

[40] Il faut plutôt évaluer la connexité des deux instances quant aux faits à l'origine des litiges et le risque d'entraîner des jugements contradictoires. En l'espèce, il existe certainement une telle connexité et un risque de jugements contradictoires.

[Références omises]

[24] Dans les dossiers en l'espèce, l'élément des retards connus sur le chantier semble au cœur du litige. C'est ce qu'allègue entre autres 9384 et qui provoque la résiliation. Il est question de ces mêmes retards dans le communiqué visé par la demande en dommages pour diffamation.

[25] Les risques de conclusions contradictoires sur les causes des retards et sur qui repose la faute comportent un risque de jugements contradictoires.

[26] De plus, considérant les prétentions des parties, les mêmes témoins seront appelés à témoigner sur l'une et l'autre des demandes, s'agissant de la réalisation du même immeuble.

⁷ *Commission scolaire des Découvreurs c. Bedout*, 2018 QCCS 61.

⁸ *Construction Sorel ltée c. Royal & Sun Alliance du Canada*, 2020 QCCS 1469.

[27] D'ailleurs, le protocole de l'instance dans le dossier « contractuel » et la proposition de protocole dans le dossier « diffamation » montrent déjà, au stade des interrogatoires préalables requis par les parties, des témoins communs.

[28] Oïkos annonce par ailleurs une expertise en analyse des retards et des délais, qui sera commune à l'une et l'autre des demandes.

[29] Finalement, ces affaires en sont toutes deux (2) à leurs débuts. Il n'y a pas de véritable retard imposé dans le délai des procédures, bien que l'un ou l'autre des dossiers aurait pu cheminer plus rapidement en l'absence de jonction.

[30] Ainsi, pour tous ces motifs, le Tribunal est d'avis qu'il apparaît plus opportun que ces recours soient joints pour éviter tout risque de conclusions et de jugements contradictoires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[31] **ACCUEILLE** la demande de jonction d'instances;

[32] **ORDONNE** que soient joints les dossiers portant les numéros 200-17-038105-250 et 200-17-038192-258 pour que ces demandes soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve;

[33] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.**

LISE BERGERON, j.c.s.

M^e Alexandre Belzile

Fasken Martineau DuMoulin SENCRL, s.r.l.
Avocats des demanderesse

M^e Stéphanie Fortier-Dumais

Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Avocats des défendeurs

Date d'audience : 4 mars 2026