

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-120591-220

DATE : 13 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GUYLAINE DUPLESSIS, J.C.S.

DÉVELOPPEMENT MONACO 2000 INC.

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

c.

EARL LUGER

Défendeur/Demandeur reconventionnel

et

**L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA
CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL**

Mis en cause

JUGEMENT

**DEMANDE DE LA DEMANDERESSE POUR AUTORISATION DE PRODUIRE UN RAPPORT
D'EXPERTISE COMPLÉMENTAIRE**

L'APERÇU

[1] La demanderesse, Développement Monaco 2000 Inc. (« **Monaco** ») demande l'autorisation de produire, après la mise en état du dossier, un deuxième rapport d'expertise en vue de l'instruction devant débiter le 19 octobre 2026. Elle recherche également une compensation de 4 000 \$ en vertu de l'article 342 C.p.c. en raison de la contestation du défendeur de la présente demande.

[2] En effet, le défendeur, Earl Luger (« Luger »), s'oppose à la production d'un deuxième rapport d'expertise par Monaco. Il allègue principalement la tardiveté de la demande, le fait que le second rapport n'apporte pas de faits nouveaux et ne constitue pas une réponse au rapport d'expert produit en défense et le non-respect du principe de proportionnalité. Il ajoute que l'expert usurpe à certains égards le rôle du tribunal.

[3] Avant de procéder à l'analyse des critères applicables au dépôt tardif d'un rapport d'expertise, un bref résumé du contexte factuel et procédural s'impose.

1. LE CONTEXTE

[4] Au mois de septembre 2020, un contrat d'entrepreneur général intervient entre les parties pour l'exécution de travaux sur l'immeuble résidentiel du défendeur, situé à Westmount, incluant le mur de soutènement situé dans la cour arrière de l'immeuble.

[5] Ainsi, entre les mois de juin et novembre 2021, des travaux de démantèlement et de reconstruction du mur de soutènement sont exécutés.

[6] Lors de la réception des travaux visant le mur de soutènement, le ou vers le 23 novembre 2021, Monaco allègue n'avoir reçu aucune liste de déficiences.

[7] Le ou vers le 15 décembre 2021, la relation contractuelle des parties se termine.

[8] Le 8 avril 2022, Monaco intente la présente action sur compte et en dommages-intérêts, alléguant le défaut de paiement du défendeur pour les travaux exécutés et services rendus impayés, à hauteur de 454 590,51 \$.

[9] Le 24 avril 2022, Luger produit sa défense, par laquelle il allègue la surfacturation de la part de Monaco et des malfaçons au mur de soutènement.

[10] Le 9 février 2023, Monaco produit sa défense reconventionnelle ainsi qu'un premier rapport d'expertise effectué par Claude Leguy, ingénieur, concernant les travaux de reconstruction du mur de soutènement¹.

[11] Le 21 avril 2023, les parties signent un protocole d'instance remodifié, dans lequel Monaco se réserve le droit de produire un complément d'expertise et/ou une contre-expertise sur les déficiences alléguées par le défendeur, sur réception d'éventuels rapports d'expertise de la part de ce dernier².

¹ Pièce R-1.

² Pièce R-2.

[12] Le 15 août 2023, le délai d'inscription pour instruction et jugement est prolongé au 4 octobre 2023.

[13] Le 4 octobre 2023, la demanderesse dépose une demande d'inscription unilatérale pour instruction et jugement.

[14] Le 13 octobre 2023, le défendeur communique et produit une défense et une demande reconventionnelle modifiée, des pièces additionnelles ainsi qu'un rapport d'expertise préparé par François Riopel, ingénieur, concernant l'identification des lacunes et les travaux correctifs requis à la complétion du mur de soutènement existant et des ouvrages de drainage associés à ce mur³.

[15] À la suite de la réception de l'expertise Riopel, Monaco communique avec Yvonick Houde, ingénieur, afin de lui confier le mandat de préparer un rapport de contre-expertise concernant le mur de soutènement⁴. Le 18 mars 2024, les procureurs de Monaco transmettent une lettre-mandat à Houde afin qu'il complète une expertise au plus tard le 28 juin 2024.

[16] Le 3 juin 2024, les parties assistent à une conférence préparatoire lors de laquelle Monaco indique être dans l'attente du rapport de son expert.

[17] Les 12 et 13 juin 2024, les parties signent une Demande d'inscription pour instruction et jugement, laquelle prévoit la production par la demanderesse d'un second rapport d'expertise à être complété par Yannick Houde, ingénieur, concernant le drainage du mur de soutènement et la collecte des eaux de pluie, sans spécifier la date de sa production. Il est également prévu une durée de deux heures pour son témoignage⁵.

[18] Malgré les nombreuses démarches faites par les avocats de Monaco auprès de l'ingénieur Houde, ce dernier tarde à effectuer le mandat qui lui avait été confié et, le 31 août 2024, Monaco confie alors à Claude Leguy, le mandat de répondre à diverses questions concernant le mur de soutènement, à la suite de la réception du rapport Riopel⁶.

[19] Le 4 avril 2025, Claude Leguy signe le deuxième rapport d'expertise produit dans le présent dossier, visant à répondre au rapport de l'ingénieur Riopel⁷. Ce rapport est communiqué le 10 avril 2025.

³ Pièce R-3.

⁴ Pièce R-5.

⁵ Pièce R-4.

⁶ Pièce R-6.

⁷ Pièce R-7.

[20] Le 29 mai 2025, Monaco produit une *Demande de bene esse pour être autorisée à produire un rapport d'expertise*.

2. L'ANALYSE

2.1 Le droit

[21] De façon générale, les parties conviennent de la nécessité de l'expertise dans le protocole de l'instance⁸, lequel constitue un contrat judiciaire qui les lie⁹.

[22] Par ailleurs, lorsque le tribunal est saisi d'une demande de production tardive d'une expertise, il bénéficie à cet égard d'une large discrétion¹⁰.

[23] Les facteurs devant être soupesés dans l'exercice de cette discrétion ont été élaborés par la Cour d'appel dans l'arrêt *Modes Striva inc. c. Banque Nationale du Canada*¹¹ :

[10] À l'occasion de cette discrétion, le juge doit examiner plusieurs facteurs de poids inégal dont : (1) les raisons qui ont empêché une partie de dévoiler à temps l'ensemble de sa preuve; (2) le préjudice par la partie si la permission lui est refusée; (3) le préjudice subi par la partie adverse; (4) la responsabilité de l'avocat et du client à l'origine du retard; (5) la conduite du dossier par les avocats depuis son début; (6) la saine administration de la justice.

[24] Le tribunal doit également prendre en considération l'intérêt supérieur de la justice ainsi que le respect des règles et des principes directeurs de la procédure civile, notamment le principe de proportionnalité.

[25] Ces facteurs doivent être pondérés les uns par rapport aux autres, selon les faits propres à chaque instance¹²

[26] Enfin, la jurisprudence nous enseigne que le tribunal doit faire preuve de circonspection lorsqu'il s'agit de rejeter un rapport, s'agissant d'une mesure radicale, « puisqu'elle écarte du dossier une preuve sur laquelle repose la théorie de la cause d'une partie »¹³.

⁸ Article 232 C.p.c.

⁹ *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon inc. c. Latouche*, J.E. 97-939 (C.A.).

¹⁰ Articles 248 et 293 C.p.c.; *Syndicat des copropriétaires Prince-of-Wales V c. Développement Les Terrasses de l'Île inc.*, 2019 QCCA 1861,

¹¹ 2002 CanLII 34212 (QC CA).

¹² *Modes Striva inc. c. Banque Nationale du Canada*, 2002 CanLII 34212 (QC CA).

¹³ *Bernatchez c. Blanchet Allard*, 2016 QCCS 3199, par. 15-16; *Couche-Tard inc. c. Front Line Displays Inc.*, 2019 QCCS 916, par. 17.

[27] Pour les raisons exposées ci-après, le Tribunal autorisera la production du rapport d'expertise de Claude Leguy, ingénieur, daté du 4 avril 2025.

2.1 Application aux faits

[28] Le défendeur plaide que le deuxième rapport Leguy ne constitue pas un complément d'expertise. Il soutient que des cinq questions adressées à l'expert, une seule est en réponse au rapport Riopel. En ce qui concerne les quatre autres questions, elles reprendraient des sujets déjà abordés lors de la production de la défense initiale et auraient donc dû être traitées lors de la première expertise ou encore, il s'agirait de nouveaux sujets.

[29] Lorsque les parties signent le protocole d'instance le 21 avril 2023, le défendeur s'engage à produire une expertise au plus tard le 23 juillet 2023. Conséquemment, Monaco réserve ses droits de produire une expertise, un complément d'expertise et/ou une contre-expertise sur réception d'éventuels rapports d'expertise de la part de Luger, ce que ce dernier accepte, comme constaté par la signature du protocole d'instance¹⁴.

[30] Luger ayant communiqué un rapport d'expertise au même moment que sa défense et demande reconventionnelle modifiée, le 13 octobre 2023, soit après les délais convenus et l'expiration du délai d'inscription, la demanderesse réitère à deux reprises son intention de déposer un deuxième rapport d'expertise, soit lors de la Demande d'inscription pour instruction et jugement, de même que lors de la conférence préparatoire au mois de juin 2024.

[31] L'analyse sommaire du second rapport d'expertise produit par la demanderesse démontre qu'il se veut principalement une réponse au rapport Riopel. L'expert commente et critique les conclusions du rapport d'expertise produit par le défendeur¹⁵ et répond à divers arguments non soulevés précédemment concernant le mur de soutènement, notamment une soi-disant non-conformité aux plans d'ingénierie, l'installation d'une membrane drainante par opposition à une membrane imperméable, la non-conformité au Code national du bâtiment des travaux, l'inutilité du drain français et la dégradation prématurée du mur de soutènement en raison des malfaçons alléguées.

[32] Ce deuxième rapport répond aux nouvelles allégations de malfaçons et aux précisions apportées à certaines par la défense et demande reconventionnelle modifiée, les pièces produites par le défendeur ainsi que son rapport d'expert, le rapport Riopel. Certaines questions ont peut-être fait l'objet d'une analyse par l'expert lors de son premier rapport, mais de façon superficielle, sans aborder les reproches qui n'étaient pas alors portés entièrement à la connaissance du demandeur. Dans ce contexte, c'est à tort que

¹⁴ Pièce R-2.

¹⁵ Pièce R-7, p.3 ss.

le défendeur soutient que le deuxième rapport produit ne constitue pas une réponse au rapport Riopel et qu'il aborde davantage de nouveaux sujets.

[33] Par ailleurs, le défendeur ne peut prétendre que le droit du demandeur de déposer un rapport d'expertise complémentaire devait se limiter au cas où l'expertise en défense soulèverait un élément nouveau. Le protocole de l'instance ne comporte aucune précision ou limitation à ce sujet.

[34] Le défendeur plaide également la tardiveté de la production du second rapport d'expertise du demandeur, qui aurait mis 19 mois suivant le dépôt du rapport Riopel avant de communiquer son deuxième rapport d'expertise, et ce, sans faire la preuve des motifs des délais encourus.

[35] Or, il appert que peu de temps après avoir pris connaissance de la demande et défense reconventionnelle modifiée, Monaco communique avec Yvonick Houde, ingénieur, afin de retenir ses services. Malgré la lettre mandat transmise par ses avocats¹⁶, et les nombreux suivis de Monaco et de ses représentants, l'expert ne produit pas son rapport dans les délais convenus, soit le 28 juin 2024, délai annoncé au défendeur lors de la conférence préparatoire.

[36] C'est dans ces circonstances qu'en juillet 2024, Monaco fait appel à Claude Leguy, son premier expert. Une lettre mandat lui est transmise le 1^{er} septembre 2024 et le 10 avril 2025, son rapport est communiqué au défendeur. Les obligations familiales de l'expert, de même que le changement de bureau de la représentante du demandeur, auraient prolongé le délai de production du rapport.

[37] Considérant les circonstances entourant la production de la deuxième expertise, le délai supplémentaire de dix mois entre la date prévue de son dépôt en juin 2024 et sa communication en avril 2025, ne peut justifier le rejet du rapport d'expertise, d'autant qu'il est déposé dix-huit mois avant la date prévue de l'audience.

[38] Par ailleurs, depuis le dépôt de l'expertise Riopel, Monaco a toujours indiqué son intention de produire une expertise en réponse aux nouvelles allégations contenues à la demande reconventionnelle modifiée et au rapport Riopel. En outre, le préjudice des coûts additionnels que plaide Luger doit céder le pas devant celui que subirait Monaco de ne pouvoir contrer l'expertise de Riopel et son droit d'être entendu.

[39] Le Tribunal doit faire preuve de prudence avant de rejeter un rapport d'expertise, particulièrement dans un contexte où l'une et l'autre des parties, pour des raisons qu'elles tentent de justifier, n'ont pas respecté les délais convenus.

¹⁶ Pièce R-5.

[40] M. Riopel est certainement en mesure de répondre aux critiques que fait le deuxième rapport Leguy. Peut-être même que son témoignage sera suffisant. Toutefois, permettre un complément d'expertise rapidement permettrait à toutes les parties d'être avisées de la position de l'autre et ainsi mieux préparer leur dossier, facilitant de plus la tâche du tribunal qui sera saisi du fond. Le Tribunal accordera au défendeur un délai de 60 jours du présent jugement afin de produire une contre-expertise, s'il le juge approprié, qui devra porter que sur les sujets n'ayant pas déjà été abordés par l'expert Riopel.

[41] Enfin, le défendeur soulève qu'à certains égards, dans son deuxième rapport, Leguy outrepassa son rôle d'expert en donnant une opinion juridique quant à la responsabilité de l'ingénieur et de l'architecte concernant certains travaux.

[42] Bien que les parties n'aient pas voulu disposer de cette question, est-il utile de rappeler que l'expert ne peut donner d'opinion juridique. Son rôle consiste à éclairer le tribunal dans son champ d'expertise afin de l'aider à trancher le litige.

2.3 La demande en vertu de l'article 342 C.p.c.

[43] La demanderesse réclame une somme de 4 000 \$ à titre de dédommagement pour les honoraires extrajudiciaires qu'elle a déboursés pour la présentation de la présente demande en autorisation de production de sa deuxième expertise.

[44] L'article 342 consacre le pouvoir discrétionnaire des tribunaux de sanctionner les manquements importants aux règles de procédures. L'objectif premier consiste à imposer une sanction proportionnelle à la gravité du manquement selon ce que le tribunal estime juste et raisonnable¹⁷.

[45] En l'espèce, la sanction réclamée ne peut être accordée, notamment en raison des manquements procéduraux de l'une et l'autre des parties. Le juge qui entendra le dossier au fond sera certainement en mesure d'analyser le comportement procédural de chacun et d'en tirer les conclusions qui s'imposent.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[46] **AUTORISE** la demanderesse-défenderesse reconventionnelle à produire le rapport complémentaire de Claude Leguy, ingénieur, daté du 4 avril 2025;

[47] **REJETTE** la demande de la demanderesse-défenderesse reconventionnelle en dommages à titre de compensation pour ses honoraires extra-judiciaires;

¹⁷ 9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc., 2025 QCCA 1030.

[48] **PERMET** au défendeur-demandeur reconventionnel de produire une contre-expertise au rapport de Claude Leguy, daté du 4 avril 2025, au plus tard dans les 60 jours du présent jugement, qui ne devra traiter que des sujets n'ayant pas déjà été abordés par l'expertise de François Riopel;

[49] **LE TOUT** avec frais de justice à suivre le sort de l'instance.

GUYLAINE DUPLESSIS, J.C.S..

Me Anne-Sophie Odeau
CLYDE & CIE CANADA S.E.N.C.R.L.
Avocate de la demanderesse-défenderesse reconventionnelle

Me Jean-Philippe Asselin
DE GRANDPRÉ CHAIT S.E.N.C.R.L.
Avocat du défendeur- demandeur reconventionnel

Date d'audience : 30 janvier 2026