

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-034478-230

DATE : 25 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAMIEN ST-ONGE, J.C.S.

9141-3898 QUÉBEC INC.
et
ÉCOLE VISION ST-AUGUSTIN
Demandereses
c.
VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMANES
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Les demanderesses réclament divers dommages à la défenderesse en lien avec des travaux exécutés au cours de l'été 2022 par un entrepreneur mandaté par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures (VSAD) sur et en bordure de la rue Pierre-Georges-Roy.

[2] 9141-3898 Québec inc. (9141) est propriétaire d'un immeuble sis en bordure de cette rue, soit au 4920, rue Pierre-Georges-Roy, alors que École Vision St-Augustin (École) occupe un bâtiment sis à la même adresse dans lequel elle exploite une école primaire privée.

[3] 9141 et École réclament à VSAD 358 142,14 \$ pour réaménager l'accès sécuritaire des usagers à l'école, la somme de 3 600,00 \$ pour dommages punitifs pour la coupe sans droit de 18 arbres et 10 000,00 \$ pour l'utilisation sans autorisation du terrain sis au 4920, rue Pierre-Georges-Roy par l'entrepreneur durant une période d'environ deux (2) semaines.

[4] Le Tribunal accueille en partie la demande.

ANALYSE

Faits pertinents aux questions en litige

[5] Depuis le 1^{er} juin 2009, 9141 est propriétaire de l'immeuble sis au 4920, rue Pierre-Georges-Roy, à Saint-Augustin-de-Desmaures, connu comme étant le lot 2 813 868 du cadastre du Québec¹.

[6] Au moment de l'acquisition par 9141, École détient sur cet immeuble une cession en emphytéose depuis le 18 août 2004 afin d'y exploiter une école privée².

[7] En 2008, la directrice de l'école, Marie-Claude Buissière³, rencontre des représentants de VSAD quant à une question de sécurité des enfants fréquentant l'école considérant l'augmentation de la circulation sur la rue Pierre-Georges-Roy à la suite de la construction d'édifices à condos.

[8] Un débarcadère est ainsi aménagé par VSAD en bordure de la rue du côté de l'école ainsi qu'un trottoir permettant aux enfants d'y attendre leurs parents. École n'est pas desservie par un service d'autobus scolaire.

[9] Le 9 octobre 2008, 9141, École et VSAD conviennent de l'établissement d'une servitude d'utilité publique, d'une servitude de passage et de la cession du trottoir et du pavage de rue⁴.

[10] À l'acte de servitude, École est identifiée comme partie de première part, 9141 comme partie de seconde part et VSAD comme partie de troisième part.

[11] L'acte de servitude prévoit, entre autres :

1.8 Attendu que dans le cadre des travaux de réfection de la rue Pierre-Georges-Roy, la partie de troisième part a procédé sur l'immeuble du cédant ci-

¹ Pièce P-28 : Acte publié le 19 août 2009 sous le numéro 16 473 014 au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Portneuf.

² Pièce P-28 : Cession en emphytéose du 18 août 2004, clause 1.2.

³ Marie-Claude Buissière est actionnaire et administratrice de 9141 (pièce P-11) et présidente-trésorière d'École (pièce P-2). Le Tribunal réfère dans son jugement au nom de famille de certains témoins. Il ne faut pas y voir une familiarité, mais une façon d'alléger le texte.

⁴ Pièce P-3 : Acte de servitude du 9 octobre 2008.

haut désigné comme étant le fonds servant à l'aménagement de trottoir en béton et au repavage de la partie de la rue Pierre-Georges-Roy se trouvant sur ledit immeuble, le tout aux fins de rendre plus ergonomiques et plus sécuritaires les accès piétonniers et routiers desservant l'école Vision St-Augustin située à proximité dudit fonds servant. À cet effet, la partie de troisième part requiert du cédant que celui-ci cède tous les droits de propriété auxquels il peut prétendre, que ce soit par accession ou autrement, dans lesdits ouvrages ainsi que dans tout autre ouvrage réalisé par le cessionnaire dans l'assiette du fonds servant.

1. 9 Attendu que la partie de troisième part a fait procéder dans le cadre de la réfection de la rue Pierre-Georges-Roy, à d'autres travaux d'intérêt public sur l'immeuble du cédant ci-haut désigné comme étant le fonds servant notamment aux fins d'aménager des accès pour se rendre à l'école Vision St-Augustin qui sont sécuritaires pour sa clientèle étudiante et aux fins également de desservir de manière optimale ladite école en services municipaux de toute nature. Par conséquent, la partie de troisième part requiert du cédant que celui-ci consente, sur l'immeuble ci-haut décrit comme étant le fonds servant, une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique permettant, entre autres, l'aménagement et la construction de tout ouvrage de nature publique sur ledit fonds servant.

1.10 Attendu que la partie de troisième part requiert également du cédant que celui-ci consente, sur l'immeuble ci-haut décrit comme étant le fonds servant, une servitude réelle et perpétuelle de passage à pied et en voiture aux fins de permettre entre autres, l'utilisation desdits accès piétonniers et routiers.

[...]

3.1.1 Établissement

Le cédant crée et constitue, par les présentes, contre le fonds servant ci-haut décrit, et ce, au bénéfice du fonds dominant ci-haut décrit, ce à quoi consent expressément le cessionnaire, une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique permettant, entre autres, la mise en place de tout ouvrage, infrastructure, construction ou installation de nature publique telles que, notamment et non limitativement, des trottoirs, des accès routiers et piétonniers, des débarcadères et des lampadaires, cette dite servitude étant consentie sur tout le fonds servant ci-haut décrit.

3.1.2 Conditions

Aux fins d'exercice de la présente servitude d'utilité publique, tout propriétaire du fonds dominant aura le droit, notamment et non limitativement de faire exécuter sur le fonds servant, tous travaux d'installation, d'aménagement, d'entretien, de réparation, d'amélioration desdits ouvrages, infrastructures, constructions ou installations de nature publique et en conséquence, ses employés auront le droit d'entrer sur le fonds servant, d'y passer à pied et en voiture, d'y séjourner, et ce, en autant que le nécessiteront lesdits travaux. Le propriétaire du fonds dominant devra cependant remettre à ses frais ledit terrain dans l'état où il se trouvait avant ces travaux et s'il y a lieu indemniser le

propriétaire du fonds servant des torts et dommages que ces travaux et leurs exécutions pourront avoir causés à la propriété de ce dernier.

[12] En 2019, 9141 est approchée par Kevlar, un entrepreneur désirant acquérir le terrain où est située École afin d'y aménager des tours d'habitation.

[13] Ce projet n'aura pas de suite.

[14] En novembre 2020, un second projet de Immofab (M. Bouchard⁵), soit le projet Diadem, est proposé à 9141.

[15] Ce projet est à ce point sérieux que trois demandes sont transmises à VSAD, soit pour un permis de démolition de l'école, pour un permis d'implantation et pour un permis de construction en novembre 2021⁶.

[16] Au printemps 2022, VSAD a un projet de réaménagement de la rue Pierre-Georges-Roy, y incluant le secteur de l'école.

[17] Selon Cimon Boily, directeur des travaux publics à VSAD, un addenda est apporté aux plans et devis afin d'exclure des travaux d'aménagement le débarcadère près de l'entrée de l'école, considérant la demande de permis de démolition d'École et de 9141 dans le cadre du projet de construction de tours à condos sur le terrain par Immofab.

[18] Ainsi, comme le débarcadère n'est plus un enjeu, une piste cyclable sera aménagée entre l'assiette de la rue et le terrain de 9141.

[19] Suivant Boily, la piste cyclable occupe environ pour le tiers de sa largeur l'assiette de la servitude P-3 et le reste est situé sur l'emprise de la ville.

[20] Le contrat de réaménagement de la rue est octroyé le 3 mai 2022 et les travaux débutent par la suite.

[21] Dans le cadre de l'exécution de ces travaux, une demande de servitude temporaire⁷ est transmise par VSAD aux demanderesses.

[22] L'acte de servitude temporaire de travail est rédigé par M^e Jean-Michel Vachon, notaire à VSAD, et prévoit :

1.1 L'obtention de la servitude temporaire de travail est requise dans le cadre des travaux de remplacement des conduites d'aqueduc et d'égout qui ont atteint la fin de leur durée de vie utile sur la rue Pierre-Georges-Roy, ainsi que le réaménagement de la surface de cette rue, en y ajoutant de nouvelles

⁵ Interrogatoire de Jean Dionne du 12 septembre 2024, p. 32.

⁶ *Id.*, p. 30, lignes 12-15; p. 44, lignes 22-25 et pièce P-25, p. 3.

⁷ Pièce P-4.

infrastructures de transport actif sécuritaire, soit un trottoir, une piste cyclable et l'éclairage requis.

1.2 Les travaux qui seront exécutés sont pour le bénéfice de toute la communauté et ils sont nécessaires au développement de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et dans un souci de développement du transport actif sécuritaire.⁸

[23] Le 4 juillet 2022⁹, 9141 et École adoptent une résolution affirmant qu'il est dans leur intérêt de consentir à cette servitude temporaire de travail, mais à certaines conditions.

[24] 9141 pose comme conditions la mise en place par VSAD d'une conduite d'eau nécessaire au système de gicleurs pour les 150 logements à être construits et que le PIIA pour la construction du projet Diadem soit accepté par Ville le 5 juillet 2022¹⁰.

[25] École demande qu'une facture lui ayant été adressée par Ville soit envoyée à qui de droit selon les termes de l'entente promoteur et qu'un accès temporaire soit aménagé afin de compenser la perte du débarcadère, car il se peut que l'école continue d'être exploitée quelques années¹¹.

[26] Le 4 juillet 2022¹², un courriel est transmis à M^e Vachon dans lequel École exige l'aménagement d'une entrée en demi-cercle sur son terrain afin de permettre aux parents de venir cueillir les enfants pour autoriser la démolition du débarcadère.

[27] Le 5 juillet 2022, VSAD doit traiter du projet résidentiel de Immofab lors d'une réunion de conseil. Ce projet ne sera finalement pas discuté suite à une demande de report de 9141¹³, le contexte n'étant plus propice pour le promoteur.

[28] Le 6 juillet 2022¹⁴, VSAD, par ses avocats, refuse les conditions de 9141 et École.

[29] Malgré le refus des demandes de 9141 et École, une entrée temporaire en forme de U sera aménagée sur le terrain de 9141, dont une sortie sera enlevée en septembre 2022.

[30] Le 6 juillet 2022¹⁵, VSAD, dans une lettre adressée à 9141 et École, les informe que des arbres seront coupés lors de l'exécution de travaux par l'entrepreneur général.

⁸ Pièce P-4.

⁹ Pièces D-2 et D-3.

¹⁰ Pièce D-2.

¹¹ Pièce D-3.

¹² Pièce P-15.

¹³ Pièces P-25 et D-1.

¹⁴ Pièce D-4.

¹⁵ *Id.*

[31] Dionne constate la coupe de certains arbres lors d'une visite sur les lieux en juillet 2022.

[32] De plus, l'entrepreneur a utilisé sans autorisation le terrain de 9141 pour une période d'environ deux (2) semaines en juillet 2022, mais le tout a cessé à la suite d'une discussion entre Dionne et l'un des avocats de VSAD, M^e Larin.

[33] École opère toujours son institution privée d'enseignement primaire au 4920, rue Pierre-Georges-Roy, les parents se stationnant dans la rue pour cueillir les enfants, ce qui, selon Dionne et Buissière, tout comme certains parents¹⁶, constitue un enjeu de sécurité pour les enfants.

[34] Tant le représentant de 9141 que celle d'École reconnaissent que, dans le cadre du projet Immofab, la démolition du bâtiment abritant École était prévue. Toutefois, l'abandon de ce projet en cours d'exécution des travaux de l'entrepreneur et la démolition du débarcadère pour y aménager une piste cyclable a été fait sans leur accord en l'absence d'entente quant à l'exécution de travaux autres afin d'assurer la sécurité des élèves fréquentant l'école.

[35] 9141 et École réclament le coût d'aménagement d'une entrée en U sur la propriété de 9141 et d'un certain réaménagement des aires de stationnement pour ce faire.

[36] Quoique la réglementation d'urbanisme empêche l'aménagement de deux (2) entrées sur un immeuble, cette dérogation peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, selon M^e Vachon de VSAD.

1. PREMIÈRE QUESTION EN LITIGE

[37] Le recours est-il prescrit?

1.1 Conclusions

[38] Le recours en dommages pour la coupe d'arbres et l'utilisation sans droit du terrain de 9141 est prescrit.

[39] Le recours pour la réfection de l'entrée n'est pas prescrit.

1.2 Principes juridiques

[40] L'article 586 de la *Loi sur les cités et villes*¹⁷ prévoit :

586. Toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses fonctionnaires ou employés, pour dommages-intérêts résultant de fautes ou

¹⁶ Pièces P-10 et P-17.

¹⁷ RLRQ, c. C-19.

d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

[41] En matière contractuelle, l'article 2925 du *Code civil du Québec* prévoit :

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[42] En matière extracontractuelle, la prescription commence à partir du jour où le droit d'action a pris naissance¹⁸.

[43] Les auteurs Hétu et Duplessis¹⁹ nous enseignent :

[10.100] La prescription prévue à l'article 585 de la *Loi sur les cités et villes* s'applique en cas d'accident tel que le définit la jurisprudence. Mais il se peut que le dommage matériel ne provienne pas d'un accident imputable à la faute de la municipalité mais simplement d'une illégalité ou d'une faute civile extracontractuelle commise par la municipalité ou un de ses fonctionnaires. Dans ce dernier cas, c'est la prescription de six mois de l'article 586 L.C.V. qui s'applique. Ce dernier article vise aussi bien le préjudice matériel que le préjudice moral, le préjudice corporel ayant été exclu par l'arrêt *Doré c. Ville de Verdun*. Ainsi, la courte prescription de six mois s'appliquera dans le cas d'une réclamation pour dommages psychologiques qui ne résultent pas d'un préjudice corporel, à la suite d'accusations et de poursuites abusives par des policiers municipaux. C'est donc cette prescription qui va régir, par exemple, les cas suivants qui ne résultent pas d'un accident : arrestation illégale par des policiers municipaux, voies de fait commis par des policiers municipaux, transmission par un policier à un journal de renseignements faisant état de conclusions d'une enquête sur un incendie, refus illégal d'émettre un permis, démolition illégale d'un immeuble.

[Références omises; soulignements ajoutés]

[44] En matière contractuelle, la Cour d'appel, dans l'arrêt *Longueuil (Ville de) c. Carquest Canada Ltée*²⁰, rappelle :

[20] Il a toujours existé une disparité dans la *Loi des cités et villes* entre les régimes contractuels et extracontractuels. Les avis et les courts délais de prescription en matière extracontractuelle ont été institués afin de permettre aux municipalités de faire les enquêtes nécessaires pour déterminer, dans un délai raisonnable après la naissance du droit d'action, le fondement de ce dernier ainsi que les circonstances et les faits pouvant engager leur responsabilité.

¹⁸ *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (Jalbert) c. Ville de Montréal (Service de police de la Ville de Montréal)*, 2019 QCCA 1435, par. 50-52; *Cassis c. Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs*, 2026 QCCS 387, par. 85.

¹⁹ Jean HÉTU et Yvon DUPLESSIS (avec la collaboration de Lise VÉZINA), *Droit municipal : Principes généraux et contentieux*, 2^e éd., vol. 2, Brossard, Publications CCH, 2022, p. 10 251.

²⁰ *Longueuil (Ville de) c. Carquest Canada Ltée*, 2002 CanLII 41236 (QC CA), par. 20-22.

[21] En matière contractuelle, il n'existe aucune justification pour faire bénéficier les villes d'un traitement particulier. On constate d'ailleurs que la tendance du législateur est plutôt de réduire le nombre et la portée des dispositions exorbitantes du droit commun en matière de prescription conférant aux villes des avantages particuliers. L'article 2930 C.c.Q. qui maintient le délai de prescription de trois ans, lorsque l'action est fondée sur l'obligation de réparer le préjudice corporel à autrui, le démontre. On ne saurait donc présumer que parce que le législateur a omis de qualifier le mot «faute», il a eu l'intention de déroger au droit préexistant et faire passer le délai de prescription de trois ans à six mois.

[22] On note incidemment que le mot «faute» que l'on retrouve à l'alinéa 7 de l'article 585 C.V. n'a pas été qualifié. Or, il vise à l'évidence la faute extracontractuelle. Sous le régime du Code civil, un aperçu non exhaustif des articles où le mot «faute» apparaît démontre qu'il est généralement employé seul et qu'il faut s'en remettre au contexte pour déterminer s'il désigne une faute contractuelle ou extracontractuelle ou à la fois l'une et l'autre.

[Références omises]

1.3 Discussion

[45] Suivant les témoignages de Dionne pour 9141 et de Buissière pour École, dès juillet 2022, ils ont connaissance de la coupe d'arbres sur la propriété de 9141, et ce, au-delà de la servitude de 2008, tout comme l'utilisation sans autorisation du terrain d'École pour y entreposer des biens ou de la machinerie.

[46] En sus, le projet d'acte de servitude temporaire de travail P-4 et pour lequel ils ont transmis les résolutions D-2 et D-3 prévoit spécifiquement la coupe d'arbres à la clause 2.5.1.

[47] Par ailleurs, les demanderesses ne se sont pas déchargées de leur fardeau de démontrer, par une preuve prépondérante, leur impossibilité d'agir ni une renonciation tacite à la prescription.

[48] En conséquence, lors du dépôt de leur demande en justice, soit le 23 février 2023, la demande était prescrite quant à la réclamation en dommages pour la coupe d'arbres et pour l'utilisation sans droit du terrain de 9141 par l'entrepreneur chargé des travaux de réfection de la rue Pierre-Georges-Roy, ces réclamations étant assujetties au délai prescription de six mois prévu à l'article 586 L.c.v.

[49] Il en est autrement du débarcadère.

[50] La cause d'action des demanderesses se réfère au refus de VSAD d'aménager une entrée en U sur l'immeuble de 9141, au bénéfice d'École, et ce, en remplaçant les

ouvrages que les parties ont convenus en 2008 et précisés à l'acte de servitude du 9 octobre 2008²¹.

[51] Suivant une preuve non contredite, l'aménagement à l'époque d'un débarcadère et d'un trottoir par VSAD, sur le terrain de 9141, n'avait que pour seul objectif de rendre sécuritaires l'arrivée et le départ des élèves fréquentant l'école primaire d'École.

[52] Or, le réaménagement des lieux par VSAD en piste cyclable, sans l'accord des défenderesses et sans que n'ait été aménagé un espace sécuritaire pour permettre aux enfants d'arriver et de quitter l'école, constitue une violation de l'entente contractuelle intervenue entre les parties le 9 octobre 2008.

[53] Le Tribunal fait siens les propos du juge Blanchet dans l'affaire *Isoco Construction inc. c. Ville de New Richmond*²² refusant l'application de l'article 586 L.c.v. en matière contractuelle :

[28] Selon une jurisprudence constante, cette disposition trouvait application dans les cas de dommages résultant de fautes civiles ou d'illégalités, mais non dans les cas de dommages résultant de l'inexécution ou de l'exécution fautive d'une obligation contractuelle.

[29] En l'espèce, à la lecture de l'action dans son ensemble, il appert que le recours exercé par Isoco ne se fonde ni sur un accident ou événement à caractère délictuel ou quasi-délictuel, ni sur une illégalité commise dans le processus d'adoption ou d'application de règlements ou résolutions, mais bien plutôt sur l'exercice fautif ou abusif d'un droit contractuel.

[30] Dès lors, l'article 586 L.C.V., tel qu'il existait en mars 1998, ne trouvait pas application en l'espèce et le recours de la demanderesse était prescriptible par trois ans en vertu de l'article 2925 C.c.Q.

[31] En 1999, dans le but évident d'harmoniser la terminologie de la *Loi des cités et villes* avec celle du nouveau Code civil, entré en vigueur le 1er janvier 1994, le législateur a modifié le texte de l'article 586 en y remplaçant les mots "délits" et "quasi-délits" par le mot "fautes". Ce faisant, a-t-on voulu élargir la portée du texte, de telle manière que la prescription de six mois s'appliquerait dorénavant aux dommages résultant de fautes contractuelles?

[Référence omise]

[54] Le Tribunal est d'avis que c'est la prescription de l'article 2925 C.c.Q. qui trouve application quant à cette demande et rejette le moyen de défense de VSAD basée sur la prescription.

²¹ Pièce P-3.

²² *Isoco Construction Inc. c. New-Richmond (Ville de)*, 2002 CanLII 11885 (QC CS), par. 28-31.

2. SECONDE QUESTION EN LITIGE

[55] VSAD a-t-elle commis une faute à l'égard de 9141 ou École?

2.1 Conclusion

[56] VSAD a commis une faute envers les demanderesses.

2.2 Faits particuliers à la question en litige

[57] En sus des faits plus amplement discutés précédemment, VSAD, par ses travaux au cours de l'été 2022, a enlevé le débarcadère et les trottoirs partiellement contigus au terrain de 9141 et à l'assiette de la rue Pierre-Georges-Roy.

[58] En effet, l'assiette²³ du débarcadère aménagé en 2008 afin d'assurer la sécurité des élèves à l'arrivée et au départ de l'école était en partie située sur le fonds servant à la servitude P-3 et en partie sur le fonds dominant (emprise de la rue) suivant le témoignage de Cimon Boily, directeur des travaux publics à VSAD.

[59] Ce dernier affirme que le débarcadère était prévu aux plans de réaménagement de la rue, mais par la suite enlevé par un addenda considérant le projet de tour à condos sur le terrain de 9141.

[60] Ce débarcadère a été remplacé par une piste cyclable, sans trottoir. La piste cyclable a été construite pour un tiers sur l'assiette de la servitude P-3 et le reste sur l'emprise de la rue.

[61] Boily confirme avoir participé à la rencontre du comité consultatif pour la circulation et la sécurité routière du 31 octobre 2023²⁴ et que la recommandation de ce comité quant à l'enjeu de sécurité devant l'école Vision quant à une solution permanente est l'aménagement d'un débarcadère sur le terrain de l'école.

[62] Dionne et Buissière sont d'avis qu'une entrée en U pour un débarcadère sur le terrain de 9141 est la seule solution viable pour la sécurité des élèves, et ce, tant que l'école sera là.

[63] Cette demande d'École fait partie de la résolution d'École du 4 juillet 2022²⁵ transmise à VSAD, laquelle résolution approuve le projet de servitude temporaire demandé par VSAD à condition de la mise en place d'un moyen d'accès temporaire afin de compenser la perte du débarcadère, considérant que l'école continuera d'être exploitée pour quelques années.

²³ Pièces P-3 et D-13.1.

²⁴ Pièce P-17.

²⁵ Pièce D-3.

[64] Suivant le témoignage de Buissière, École dispose toujours des permis nécessaires pour continuer ses activités au même endroit pour les sept (7) prochaines années.

[65] VSAD, par sa directrice générale, M^e Caroline Tremblay, affirme lors du procès que la ville a fait une plainte au ministère de l'Éducation suite à une rencontre du 22 août 2022 avec les représentantes des demanderessees considérant les discussions quant à l'état de vétusté du bâtiment dans lequel École recevait des élèves et l'inquiétude de VSAD à ce sujet.

[66] Elle déclare ne pas connaître la suite de cette plainte.

2.3 Principes juridiques

[67] L'article 1434 C.c.Q. précise :

1434. Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi.

[68] Quant à l'article 1458 C.c.Q., il prévoit :

1458. Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

[69] Le juge Viens, dans l'affaire *Cliche c. Commission scolaire de la Baie-James*²⁶, rappelle ce qui suit quant à la responsabilité d'une école envers ses élèves :

[44] Il est généralement reconnu que l'école, par l'intermédiaire de ses enseignants ou de ses surveillants, assume à l'égard des enfants que lui confient les parents l'obligation de prendre tous les moyens nécessaires qu'utiliserait un bon père de famille pour assurer leur sécurité et, entre autres, de renseigner les enfants sur les dangers inhérents aux activités sportives auxquelles ils les font participer, de surveiller le déroulement de ces activités et de fournir du matériel et des locaux sportifs sécuritaires et adéquats.

²⁶ *Cliche c. Commission scolaire de la Baie-James*, 2005 CanLII 30599 (QC CS) (appel rejeté : 2007 QCCA 406), par. 44.

[70] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore, dans leur ouvrage *La responsabilité civile*²⁷, se prononcent ainsi quant à la responsabilité de l'État, dont une ville :

1-148 [...] la jurisprudence canadienne et la jurisprudence québécoise ont distingué entre les actes « *de gestion* », qui engagent la responsabilité de l'État pour la commission d'une faute simple, et les actes « *de politique* » (*policy decisions*), qui nécessitent la preuve d'une faute qualifiée. En d'autres termes, l'État bénéficie d'une immunité relative quant à la prise de décisions politiques.

[...]

Pour leur part, les actes de gestion (aussi appelés décisions opérationnelles) désignent l'exécution matérielle de décisions de politique ou de devoirs statutaires. Il s'agit donc des actes de l'État « dont les conditions d'exercice ne diffèrent pas essentiellement de celles qui ont trait aux activités privées ». On peut en citer, comme exemples, l'exécution de travaux publics; la gestion du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la fourniture d'informations, les actes de la police et des services d'incendie, l'application administrative des lois et règlements, la transmission d'avis, l'exécution d'inspections, l'exécution d'une décision judiciaire, l'aménagement de salles de sport dans un établissement carcéral, etc. L'administration ne bénéficie d'aucune immunité pour ceux-ci et engage sa responsabilité selon le standard du droit privé pour la commission d'une faute simple.

[Références omises]

2.4 Discussion

[71] Que ce soit pour les activités sportives ou simplement pour recevoir les élèves fréquentant son établissement scolaire, École a l'obligation de prendre les moyens nécessaires afin d'assurer la sécurité de ses élèves à l'arrivée et au départ de l'école.

[72] C'est ce qu'elle a fait en 2008 lorsqu'elle constate la dangerosité des lieux suite à l'augmentation importante de la circulation automobile sur la rue Pierre-Georges-Roy face à son établissement.

[73] École rencontre VSAD, laquelle constate effectivement la situation dangereuse pour les enfants et propose d'aménager, en bordure de la rue, un débarcadère et un trottoir pour rendre sécuritaires l'arrivée et le départ des élèves conduits à l'école par leurs parents.

[74] Considérant qu'une partie des ouvrages proposés empiètent sur le terrain de 9141, VSAD obtient de 9141 et d'École une servitude réelle et perpétuelle « ... le tout aux

²⁷ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, « La responsabilité professionnelle », dans *La responsabilité civile*, 9^e éd., vol. 1 « Principes généraux », Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, par. 1-148; voir également *Laurentide Motels Ltd. c. Beauport (Ville)*, [1989] 1 R.C.S. 705.

fins de rendre plus ergonomiques et plus sécuritaires les accès piétonniers et routiers desservant l'école Vision St-Augustin située à proximité du fonds servant »²⁸.

[75] Ainsi, 9141 cède l'usage exclusif à VSAD d'une partie de son immeuble sans autre considération que l'exécution de travaux²⁹ proposés par cette dernière afin d'assurer la sécurité des élèves.

[76] Le comportement de VSAD est contraire aux engagements contractés par elle envers les demanderesses au contrat P-3 et à la nature même dudit contrat, d'où la responsabilité contractuelle de VSAD quant aux dommages résultant de l'utilisation à une fin autre que celle prévue au contrat de l'assiette de la servitude.

3. TROISIÈME QUESTION EN LITIGE

[77] Quelle est la nature des dommages?

3.1 Conclusion

[78] La nature des dommages est l'aménagement d'un débarcadère sur l'immeuble de 9141 au coût de 227 142,30 \$.

3.2 Faits pertinents complémentaires

[79] L'assiette de la servitude P-3 ayant été utilisée pour l'aménagement d'une piste cyclable, la solution la plus logique est l'aménagement d'un débarcadère sur l'immeuble de 9141, selon les témoignages de Dionne et Buissière.

[80] Dès le 28 juin 2022, 9141 avise VSAD que le projet de construction d'ImmoFab est remis en question. Le 5 juillet 2022, 9141 demande de ne pas soumettre au conseil municipal les demandes de permis concernant ce projet.

[81] Ainsi, la résolution d'École du 4 juillet 2022³⁰ prend tout son sens et VSAD est avisée du maintien des activités scolaires d'École au 4920, Pierre-Georges-Roy.

[82] En agissant sans égard à ces informations de 9141 et d'École, VSAD a dérogé à ses obligations contractuelles envers elles découlant de l'acte de servitude P-3 et utilisé, sans leur accord, l'assiette de l'acte de servitude à une fin autre que celle à laquelle elle est destinée.

[83] Pour ce faire, une entrée en U doit être aménagée sur le terrain de 9141, ce qui impose une deuxième entrée charretière sur le terrain de stationnement d'École.

²⁸ Pièce P-3, clause 1.8.

²⁹ *Id.*, clauses 3.1.3 et 3.1.4.

³⁰ Pièce D-3.

[84] C'est également la recommandation³¹ du conseiller Yannick Lebrasseur et de Cimon Boily, directeur des travaux publics de VSAD.

[85] Suivant M^e Jean-Michel Vachon de VSAD, une demande de dérogation mineure peut être faite pour une seconde entrée, car la réglementation municipale n'en prévoit qu'une seule par immeuble. La sécurité des élèves lui apparaît justifier une telle demande.

[86] L'indemnité recherchée par 9141 et École vise le coût des travaux et non une indemnisation pour la valeur du terrain nécessaire aux travaux.

[87] VSAD a produit un rapport d'expert³² quant aux coûts desdits travaux.

[88] M. Gaétan Robichaud, dont la qualité d'expert en estimation a été admise, est d'avis qu'il en coûte une somme de 227 142,30 \$ afin d'aménager sur l'immeuble une entrée en U tel que projetée par 9141 et École.

3.3 Principes juridiques

[89] L'article 1613 C.c.Q. prévoit :

1613. En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution.

3.4 Discussion

[90] L'exécution des travaux correctifs afin de remplacer le débarcadère au contrat P-3 par un nouvel aménagement sur la propriété de 9141 coûtera, selon l'expert Robichaud, la somme de 227 142,30 \$, sans les taxes.

[91] VSAD est tenue d'assumer ces coûts, lesquels sont une suite immédiate et directe de l'inexécution de ses obligations envers 9141 et École.

● ● ●

³¹ Pièce P-17 : Procès-verbal du 31 octobre 2023 du comité consultatif pour la circulation et la sécurité routière.

³² Pièce D-8.

[92] Les travaux devant être exécutés sur la propriété de 9141, propriétaire à l'acte de cession en emphytéose³³ et à l'acte de servitude³⁴, c'est 9141 qui est en droit de réclamer le coût des travaux qu'elle devra effectuer sur son immeuble pour les besoins d'École.

[93] Ainsi, la demande de 9141 est accueillie pour ce montant.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[94] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance de 9141-3898 Québec inc.;

[95] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à 9141-3898 Québec inc. la somme de 227 142,30 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle à compter du 16 avril 2025³⁵;

[96] **DÉCLARE** sans objet la demande introductive d'instance d'École Vision St-Augustin, sans frais;

[97] **LE TOUT AVEC FRAIS de justice.**

DAMIEN ST-ONGE, J.C.S.

M^e Isabelle Landry
BCF s.e.n.c.r.l.
Avocats des demanderesses

M^e Hans Bois
M^e Noémie Morin
Tremblay Bois Mignault Lemay s.e.n.c.r.l.
Avocats de la défenderesse

Dates d'audience : 13 et 14 avril 2026

³³ Pièce P-28.

³⁴ Pièce P-3.

³⁵ Date d'évaluation du coût des travaux.