

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-123341-227

DATE : 18 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

NORGÉREQ LTÉE

Partie demanderesse

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Partie défenderesse/demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

JT 1490

[1] À la suite d'un appel d'offres relatif au réaménagement du Bain Saint-Michel, la Ville de Montréal octroie à l'entrepreneur général Norgéreq Ltée, un contrat à prix forfaitaire de plus de 5 M\$.

[2] Il est prévu que les travaux débutent à la fin du mois d'avril 2021 et s'échelonnent sur une période de 365 jours.

[3] L'ouvrage est amorcé mais, un an plus tard, il n'est achevé qu'au tiers. En cours d'exécution, la condition des lieux s'est révélée différente de ce que l'on avait imaginé.

[4] Plusieurs ordres de changement sont émis au point où le plafond budgétaire des contingences est atteint. Le 2 juin 2022, la Ville suspend les travaux puis résilie le contrat de l'entrepreneur général le 25 août suivant.

[5] En pareille situation, le cahier des clauses administratives générales prévoit que la Ville est obligée de payer à l'entrepreneur le coût des travaux qu'il a réalisés jusque-là, en plus d'être redevable d'une compensation à titre de dommages-intérêts payables selon les barèmes prévus.¹

[6] Celui-ci s'estime lésé par l'interprétation que la Ville donne au contrat et croit avoir droit à beaucoup plus que ce qui lui a été offert ou payé en les circonstances.

[7] Il réclame à la Ville un montant de 1 591 012 \$ divisé en cinq chapitres : son administration et son profit, ses frais journaliers de prolongation de chantier, une compensation pour ses entrepreneurs spécialisés et ses fournisseurs, sa retenue contractuelle ainsi qu'une compensation en dommages-intérêts pour résiliation du contrat.

[8] À titre subsidiaire, la Ville se porte demanderesse reconventionnelle et réclame un trop-payé des frais généraux de chantier.

ANALYSE

1. Administration et profit

[9] Lorsque l'entrepreneur participe au processus d'appel d'offres, sa soumission comporte un bordereau où il ventile le montant attribuable à tel ou tel poste qui totalisent son prix final.

[10] Sa facturation mensuelle, sous forme de décompte progressif, consiste à réclamer le paiement d'une partie de son forfait équivalant au prorata de l'avancement des travaux, déterminé par les professionnels en charge de la surveillance, tel que le prévoit le contrat² :

13.2.3. Les frais généraux de Chantier incluant les frais d'administration et profit seront payables à chaque décompte progressif au prorata d'avancement du délai de réalisation des travaux.

[Soulignement du Tribunal]

¹ Pièce P-2, article 4.5.2.2 a), p.76.

² Pièce P-2, cahier des clauses administratives spéciales, p. 194.

[11] Au moment de sa suspension, les professionnels ont évalué que l'ouvrage n'est réalisé qu'à hauteur de 30%.

[12] Il en résulte que la Ville doit à l'entrepreneur 30 % de ses frais généraux de chantier et de ses frais d'administration et profit.

[13] La Ville s'y est conformé pour le chapitre administration et profit³ mais elle a payé 100% des frais généraux de chantier.

[14] Aux yeux de l'entrepreneur, cela constitue un aveu voulant que tous ses frais d'administration et profit lui soient dus.

[15] Il soutient avoir droit à la totalité des frais estimés puisque les travaux ont duré au moins 365 jours, soit le délai d'exécution prévu au contrat. Il prône qu'ils devraient être payés en fonction du nombre de jours écoulés et non du pourcentage d'avancement des travaux.

[16] L'entrepreneur se dit fondé à réclamer 597 944 \$⁴, soit la totalité de ce qu'il a estimé au chapitre des conditions générales⁵ moins ce qui lui a été payé.

[17] Cette interprétation amène à un enrichissement injustifié.

[18] Il était normal de payer tous les frais généraux de chantier selon l'avancement des travaux en jours et non en pourcentage.

[19] La roulotte de chantier, les clôtures, les toilettes ainsi que les autres nécessités de même nature sont demeurées en place pendant les 365 jours (et plus). Il aurait été abusif de n'en payer les coûts qu'à hauteur de 30 %, alors que ces installations ne pouvaient faire l'objet d'une mobilisation et d'une démobilisation au gré du ralentissement occasionné par les conditions du bâtiment qui présentait bien plus de défis que ce qui avait été prévu à l'origine. L'entrepreneur n'a pas à souffrir de ces conditions que même le client n'a pas prévues.

[20] Cependant, l'administration et le profit ne peuvent recevoir le même traitement.

[21] L'entrepreneur n'a pas droit à un profit sur des travaux non exécutés.

³ 911 500 \$ x 30 % = 273 450 \$ mais la Ville a payé 292 135 \$.

⁴ Son calcul : 1 238 000 \$ (total de toutes les conditions générales) - 640 036 \$ (ce qu'il a reçu) = 597 944 \$. Voir son bordereau de soumission, Pièce P-3, p.238

⁵ Parmi les conditions générales se retrouvent les frais généraux de chantier, d'administration et profit, de cautionnements et assurances, de chauffage, de gardiennage et de sécurité, ainsi que de clôtures; voir le bordereau de soumission, Pièce P-3, p.238.

[22] D'une part, le contrat, qui est la loi des parties, prévoit la compensation payable s'il y a résiliation du contrat⁶ :

4.5.2 Résiliation

[...]

4.5.2.2 La Ville peut aussi, en tout temps et à sa discrétion, résilier le Contrat malgré le fait que l'Entrepreneur ne soit pas en défaut, ni dans une situation prévue à l'article 4.5.2.1. Si elle se prévaut de ce droit, elle avise l'Entrepreneur et la caution par écrit et :

a) La Ville paie à l'Entrepreneur, sur présentation des pièces justificatives, le coût des travaux réalisés avant la réception de l'avis de résiliation, selon le prix indiqué à la section C) Bordereau de soumission du Formulaire de soumission, ainsi que, le cas échéant, le coût des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'elle peut les utiliser. L'Entrepreneur doit remettre à la Ville tous les biens ainsi payés, dans les dix (10) Jours ouvrables suivant la demande du Directeur à cet effet;

b) Elle paie également à l'Entrepreneur, à titre de dommages-intérêts liquidés couvrant tout préjudice subi par ce dernier, un montant en fonction du solde contractuel, tel qu'il est déterminé ci-dessous. Aux fins de l'application du présent paragraphe, le solde contractuel constitue la différence entre, d'une part, le prix total du Contrat, excluant les taxes (TPS et TVQ) et les Contingences, et, d'autre part, le coût des travaux réalisés tel qu'il est défini au paragraphe précédent. Les sommes payées en vertu du présent paragraphe incluent les taxes applicables.

Le montant payable à l'Entrepreneur est calculé selon le barème suivant :

[...]

[Soulignement du Tribunal]

[23] D'autre part, la jurisprudence qu'il cite pour étayer sa position ne lui est d'aucun secours puisqu'il s'agit de cas où l'ouvrage a pris plus de temps à être complété.

[24] Certes, on a alors accordé des suppléments au chapitre de l'administration et du profit, mais c'est parce que les travaux avaient été menés à terme.

⁶ Pièce P-2, cahier des clauses administratives générales, p.76.

[25] Telle n'est pas la situation qui prévaut puisque le client a choisi de ne pas parachever l'ouvrage et de résilier l'entente, comme c'est son droit de le faire autant en vertu du contrat que selon les termes de l'article 2129⁷ du *Code civil du Québec*, qui expose ses obligations en ce cas :

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

[Soulignement du Tribunal]

[26] La présente affaire doit être interprétée à la lumière de l'enseignement de la Cour d'appel dans *Pelouse Agrostis Turf inc. c. Club de golf Balmoral* voulant que l'entrepreneur n'ait droit qu'à des profits sur la portion des travaux réalisés.⁸

[27] La position de l'entrepreneur demeure irréconciliable avec la jurisprudence.

[28] Il exige de recevoir le profit qu'il avait anticipé en exécutant 100 % de l'ouvrage, en plus de dommages-intérêts contractuels liquidés, alors qu'il n'a exécuté que 30 % de ses travaux.

[29] Force est de constater qu'il s'agit d'une interprétation qui amène à une conclusion irréaliste où la Ville lui devrait davantage que si les travaux avaient été complétés.

[30] L'entrepreneur a reçu ce qui lui revenait au chapitre de ses frais d'administration et profit, soit une somme correspondant au pourcentage d'avancement des travaux, de sorte que cette partie de sa demande doit être rejetée.

2. Frais journaliers de prolongation de chantier

[31] Comme on le sait, le contrat devait être complété le 26 avril 2022. Les travaux ont été suspendus le 2 juin et le contrat a été résilié le 25 août.

⁷ [21] 1991, c. 64, a. 2129.

⁸ 2003 RJQ 3043.

[32] En cas de résiliation, la Ville doit payer le coût des travaux effectués jusqu'à l'avis le confirmant, à la réception des pièces justificatives⁹ :

4.5.2.2 [...] a) La Ville paie à l'Entrepreneur, sur présentation des pièces justificatives, le coût des travaux réalisés avant la réception de l'avis de résiliation, selon le prix indiqué à la section C) Bordereau de soumission du Formulaire de soumission, ainsi que, le cas échéant, le coût des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'elle peut les utiliser. L'Entrepreneur doit remettre à la Ville tous les biens ainsi payés, dans les dix (10) Jours ouvrables suivant la demande du Directeur à cet effet;

[Soulignement du Tribunal]

[33] L'article 13.2.1 du contrat¹⁰ énumère ce que représentent les frais généraux de chantier :

13.2.1 Les frais généraux de Chantier doivent inclure tous les frais d'organisation de chantier et les installations temporaires, dont notamment les roulottes de chantier, le ou les bureau(x) de chantier avec l'ameublement et les appareils de bureautique requis, les enseignes de chantier, les toilettes temporaires, le chauffage, l'éclairage et la distribution temporaire d'électricité, la ventilation temporaire, etc., incluant les frais d'électricité, de carburants ou de gaz, la disposition des déchets de chantier, le déneigement, la gestion des eaux (pompage, etc.), les protections, les clôtures temporaires, les échafauds, les grues à tour, les monte-charges temporaires, les appareils de levage, les percements et réparations, la mobilisation des équipements, la signalisation (lorsqu'il n'y a pas d'item spécifique de prévu au bordereau). Le surintendant, l'agent de prévention, lorsque requis, et les commis font partie des frais généraux de Chantier.

[Soulignements du Tribunal]

[34] Ainsi, pour recevoir son dû, l'entrepreneur doit transmettre à la Ville des preuves qu'il a engagé des frais de la nature de ceux énumérés ci-haut, après le 26 avril.

[35] Or, ce dernier n'en fournit aucune.

[36] Afin d'étayer sa demande, l'entrepreneur utilise la totalité des conditions générales inscrites à son bordereau soit 1 238 000 \$¹¹ et le divise en 365 jours, ce qui lui donne 3 392 \$ par jour.

⁹ Pièce P-2, cahier des clauses administratives générales, p.76.

¹⁰ Pièce P-2, cahier des clauses administratives spéciales, p. 194.

¹¹ Pièce P-3, p. 238.

[37] Les divers postes des conditions générales se déclinent ainsi :

Section C – Bordereau de soumission	
Chapitre 00 – Conditions générales	
DESCRIPTION	MONTANT
Frais généraux de chantier	200 000 \$
Cautionnements et assurances	100 000 \$
Frais d'administration et profits	911 500 \$
Chauffage	10 000 \$
Gardiennage et sécurité	1 500 \$
Clôture de chantier	15 000 \$
Total du chapitre 00 – conditions générales	1 238 000 \$

[38] D'emblée, on constate que sa demande est exagérée puisqu'il réclame deux fois son administration et profit, soit dans la section précédente et ici.

[39] Quoiqu'il en soit, de concert avec la Ville, l'entrepreneur a divisé ses demandes selon quatre périodes afin de tenir compte des diverses conditions, par exemple : la présence ou non d'un surintendant de chantier, des frais de chauffage inexistants en juillet et ainsi de suite. La répartition du temps a été ainsi convenue : période 1, du 27 avril au 3 juin ; période 2, du 4 juin au 6 juillet ; période 3, du 7 juillet au 14 août; et période 4, du 15 août au 25 août.

[40] Aux yeux de l'entrepreneur, il a droit à :

Période 1	3 392 \$ x 36 jours =	122 112,00 \$
Période 2	2 323,52 \$ x 38 jours = (on a enlevé le surintendant)	74 362,64 \$
Période 3	2 123,52 \$ x 38 jours = (on a enlevé la roulotte de chantier)	80 693,76 \$
Période 4	3 392 \$ x 10 jours =	33 920,00 \$
Total		342 186,00 \$

[41] En suivant son raisonnement et en retranchant 911 500 \$ (administration et profit) du total de 1 238 000 \$, les conditions générales s'élèvent à 326 000 \$ pour 365 jours, soit 895 \$ par jour et non 3 392 \$, comme il le propose.

[42] Les choses auraient pu en rester là, mais la Ville a opté pour un exercice plus rigoureux d'évaluation des coûts possiblement engagés par l'entrepreneur par opposition à l'arbitraire de sa réclamation. En effet, il est manifeste que certaines dépenses ne sont plus requises à compter de la suspension des travaux, comme par exemple la présence d'un surintendant de chantier, d'un gardien de sécurité, de chauffage durant l'été, etc.

[43] La Ville a sollicité l'aide de professionnels en évaluation en semblable matière. L'expert¹² a analysé le plan de l'architecte Lemay et les photographies lui permettant de visualiser ce qui demeurerait au chantier à compter de sa prolongation, en tenant compte des ordres de changement. Il a utilisé les coûts établis par l'entrepreneur ainsi que ceux publiés et suggérés par l'Association de la construction du Québec. Il a mis de côté l'administration et le profit puisque cela est une section distincte. Il a considéré les travaux réalisés par l'entrepreneur. Il en vient à la conclusion que les frais encourus pour la prolongation du chantier s'élèvent à 127 523 \$.¹³

[44] Cette somme est offerte à l'entrepreneur.

[45] Le représentant de la Ville, M. Ricardo Leoto, a tenté de le rencontrer pour en discuter mais il a reçu une fin de non-recevoir.

[46] L'entrepreneur lui a mentionné que sa position ne se négociait pas.

[47] Cette réponse est difficile à concevoir devant la volonté manifeste de M. Leoto d'être équitable autant envers l'entrepreneur qu'envers les citoyens qui sont les ultimes payeurs. Son attitude est irréprochable alors que l'on ne peut en dire autant de l'entrepreneur qui adopte une position inflexible, laquelle ne prend appui que dans sa ferme volonté de tirer un avantage indu de la situation.

[48] Face à son refus de fournir les pièces justificatives et son entêtement à réclamer des frais incluant encore son administration et profit, le Tribunal préfère s'en tenir à ce qui lui est offert en toute bonne foi.

[49] Il en résulte que le Tribunal accorde 127 523 \$¹⁴ au chapitre des frais journaliers de prolongation de chantier et liés aux ordres de changement émis par la Ville.

¹² Pièce D-27 (et ses compléments D-27.1 et D-27.2), rapport de GLT+ en date du 5 mai 2022, préparé par M. Haythem Bseyhia.

¹³ Pièce D-28 taxes incluses.

¹⁴ Taxes incluses.

3. Compensation aux entrepreneurs spécialisés et aux fournisseurs

[50] L'entrepreneur réclame un montant de 338 130 \$ qu'il dit devoir aux entrepreneurs spécialisés et aux fournisseurs, à titre de compensation pour les dommages qui leur sont causés en raison de la résiliation de leurs contrats respectifs.

[51] D'emblée, il faut souligner que l'entrepreneur n'a pas indemnisé les personnes concernées pour ce motif.

[52] Il n'y a aucun lien de droit entre, d'un côté, les sous-entrepreneurs et les fournisseurs et, d'un autre côté, la Ville.

[53] Il est indéniable que les clauses contractuelles stipulent que seul l'entrepreneur a droit à des dommages-intérêts vu la résiliation du contrat.

[54] La Ville n'a pas à payer en double, c'est-à-dire à la fois à l'entrepreneur ainsi qu'aux entrepreneurs spécialisés et fournisseurs. Il appartient à l'entrepreneur de répartir l'indemnité prévue au contrat entre lui et les autres, s'il estime qu'ils ont droit à un dédommagement.

[55] Malgré cela, la Ville a fait preuve de discernement et a accepté de payer certains frais, notamment les coûts engagés pour la préparation de dessins d'atelier déjà exécutés lors de la suspension de l'ouvrage, mais dont on n'aura plus besoin.

[56] Les raisons motivant le refus de M. Leoto ont été annotées directement sur les factures des tiers¹⁵, selon les motifs énumérés sur le formulaire d'avancement fourni par l'entrepreneur à la Ville¹⁶.

[57] M. Leoto a clairement expliqué ce qu'il considérait injustifié et personne n'est revenu à la charge puisque cela a été fait de manière juste et équitable. Il a fait preuve de souplesse en interprétant tout doute en faveur des sous-entrepreneurs et fournisseurs.

[58] Le paiement à l'entreprise Techniverre + en est un exemple. Bien que l'entrepreneur général avait indiqué un montant de 10 000 \$ à sa soumission pour l'œil-de-bœuf fourni par Techniverre +, la Ville a payé 86 000 \$ à cette dernière, compte tenu de la preuve qui démontrait une estimation nettement erronée.

¹⁵ Pièce P-24, pages 17 à 69.

¹⁶ Pièce P-24, p. 1, décompte no 16 r.v. 03, au 30 septembre 2022.

[59] Aucun sous-entrepreneur ni fournisseur n'a témoigné pour appuyer la demande que l'entrepreneur présente à leur acquit.

[60] La demande de compensation pour résiliation des contrats des sous-entrepreneurs et fournisseurs est rejetée.

4. Retenue contractuelle

[61] Le contrat à forfait est payable au prorata de l'avancement de l'ouvrage, tel qu'établi par les professionnels. Les factures sont émises par l'entrepreneur sous forme de décomptes progressifs. La Ville retient 10 % de chacun et cette retenue n'est exigible qu'à la fin des travaux selon certaines conditions.

[62] La Ville doit 226 984 \$ à l'entrepreneur sur ce point, mais ne l'a pas payé, faute pour l'entrepreneur de lui avoir fourni les quittances des sous-traitants et fournisseurs.

[63] Le contrat¹⁷ prévoit ce qui suit à ce sujet :

4.3.11.1 Lorsqu'il y a contre l'Entrepreneur ou un Sous-traitant une réclamation ou une créance qui peut entraîner une responsabilité financière pour la Ville ou constituer une charge sur des immeubles lui appartenant, cette dernière a le droit de se tenir indemne en capital, en intérêts et en frais de toute telle réclamation ou créance, de quelque nature que ce soit, en retenant les sommes nécessaires à l'obtention des quittances appropriées. La Ville n'est pas tenue d'établir la validité de la réclamation ou de la créance.

4.3.11.2 Pour obtenir le paiement des sommes retenues par la Ville en regard de la réclamation ou la créance d'un tiers, la Ville peut exiger de l'Entrepreneur qu'il lui fournisse la preuve que ce tiers a été payé ou a renoncé à toute réclamation contre elle, ainsi que la preuve de la radiation de toute hypothèque légale, le cas échéant.

(...)

¹⁷ Pièce P-2, cahier des clauses administratives générales, p. 72.

4.3.11.4 Lorsqu'un sous-contrat est dénoncé par un Sous-traitant ou un Fournisseur ou lorsque le Directeur veut s'assurer qu'une dette quelconque existant en vertu de l'exécution du Contrat a été payée, la Ville peut, à sa seule discrétion, retenir une somme correspondant au montant de la dénonciation ou de la dette. Si l'Entrepreneur veut obtenir le paiement de la somme ainsi retenue, il doit fournir à la Ville une quittance ou une renonciation à toute réclamation et hypothèque légale de la part du Sous-traitant ou du Fournisseur. La Ville n'est pas tenue d'établir que le Sous-contrat dénoncé est soumis à une telle hypothèque légale.

(...)

[Soulignements du Tribunal]

[64] De ce qui précède, le Tribunal conclut que la Ville a le droit d'exiger une quittance lorsqu'un contrat de sous-traitance lui a été dénoncé ou qu'une hypothèque légale est publiée contre l'immeuble faisant l'objet des travaux.

[65] En l'espèce, la Ville ne fait pas la preuve que l'une de ces hypothèses soit survenue.

[66] Cependant, elle démontre avoir payé une somme importante pour les travaux du fournisseur Techniverre+, après la résiliation du contrat, de manière à être en droit d'exiger une quittance.

[67] Ainsi, la Ville doit payer à l'entrepreneur sa retenue contractuelle, à la condition que celui-ci lui remette une quittance de la part de tout sous-entrepreneur ou fournisseur ayant dénoncé son contrat ou publié une hypothèque légale contre son immeuble, ainsi qu'une quittance de la part de Techniverre+.

[68] Dans le scénario où il n'y a eu aucune dénonciation de contrat ni publication d'hypothèque légale, la Ville ne peut exiger de quittances des autres tiers.

5. Dommages-intérêts liquidés

[69] Tel que le prévoit l'article 4.5.2 du cahier des clauses administratives et générales¹⁸, l'entrepreneur a droit à une indemnité résultant de la résiliation du contrat.

[70] Il demande 85 767 \$ à cet égard.

¹⁸ Pièce P-2, cahier des clauses administratives générales, p.76

[71] Le montant qui lui est payable est calculé en fonction de son solde contractuel, duquel il faut déduire les frais alloués pour la prolongation du chantier au-delà des 365 jours.

[72] Il lui est dû l'équivalent de 4 % de 3 156 321 \$¹⁹, sur la première tranche sise entre 0 M\$ et 1 M\$, puis de 3 % sur une seconde tranche comprise entre 1 M\$ et 5 M\$. La compensation est fixée à 104 690 \$²⁰, et que la Ville offre de payer.²¹

[73] Puisque cette somme dépasse la demande de l'entrepreneur mais qu'elle est conforme au contrat, le Tribunal donne acte à l'offre de la Ville.

6. La demande reconventionnelle de la Ville à titre subsidiaire

[74] À titre subsidiaire, la Ville demande un remboursement des frais de chantier payés en entier, en dépit du fait que les professionnels aient attribué une valeur d'avancement des travaux de l'ordre de 30% de l'ouvrage en entier. Elle invoque, sans grande conviction, que ses préposés auraient commis une erreur en les défrayant au complet.

[75] Le Tribunal est d'avis que ce n'est pas une bétise mais une question d'équité.

[76] Tel que mentionné ci-haut, les frais de chantier ont été amortis sur la durée contractuelle. Ils ne sont pas moindres en raison de l'interruption de l'ouvrage.

[77] Il y a lieu de considérer que la demande reconventionnelle devient sans objet.

7. Les intérêts

[78] La Ville demande que le Tribunal ne la condamne pas au paiement des intérêts ni de l'indemnité additionnelle sur les sommes dues à l'entrepreneur.

¹⁹ Pièce D-28.

²⁰ L'écart est dû à la différence allouée aux frais journaliers de prolongation de chantier.

²¹ 104 690 \$. La clause 4.5.2.2 b) du cahier des clauses administratives générales (P-2) stipule que les sommes payées incluent les taxes.

[79] L'article 1617 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

1617. Les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal.

Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier.

[Soulignements du Tribunal]

[80] L'article 1619 stipule que :

1619. Il peut être ajouté aux dommages-intérêts accordés à quelque titre que ce soit, une indemnité fixée en appliquant à leur montant, à compter de l'une ou l'autre des dates servant à calculer les intérêts qu'ils portent, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé pour les créances de l'État en application de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) sur le taux d'intérêt convenu entre les parties ou, à défaut, sur le taux légal.

[Soulignements du Tribunal]

[81] Il y a lieu de voir ce qu'il en retourne selon les montants dus par la Ville.

– **Frais de prolongation de chantier**

[82] La somme réclamée par l'entrepreneur pour ses frais journaliers était totalement exagérée et basée sur un arbitraire qui ne respectait pas les prescriptions contractuelles qui exigent la réception de pièces justificatives, lesquelles n'ont jamais été soumises. La Ville était justifiée de se prévaloir de l'exception d'inexécution.

[83] Elle n'a accusé aucun retard et a démontré la déraisonnabilité de la demande de l'entrepreneur.

[84] Elle peut donc être exemptée du paiement des intérêts, qui courront à partir de l'expiration du délai d'appel.

– **Dommages et intérêts pour résiliation contractuelle**

[85] Comme nous l'avons vu ci-haut, l'indemnité se calcule en fonction du montant du contrat, des suppléments et des frais de prolongation de chantier. Vu la mésentente quant à ces derniers, chaque partie présentait les choses à sa manière.

[86] La particularité réside dans le fait que le montant auquel la Ville en arrive (104 690 \$) est supérieur à la réclamation de l'entrepreneur (85 767 \$).

[87] La ville avait l'opportunité d'offrir cette somme sans attendre au procès et, à défaut par l'entrepreneur de l'accepter (ce qui aurait été étonnant), se prévaloir de l'article 1573 du *Code civil du Québec*²² :

1573. Lorsque le créancier refuse ou néglige de recevoir le paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles.

Ces offres consistent à mettre à la disposition du créancier le bien qui est dû, aux temps et lieu où le paiement doit être fait. Elles doivent comprendre, outre le bien dû et les intérêts ou arrérages qu'il a produits, une somme raisonnable destinée à couvrir les frais non liquidés dus par le débiteur, sauf à les parfaire.

[88] Ce faisant, la Ville aurait pu être libérée des intérêts légaux puisque l'entrepreneur n'aurait pu rien exiger de plus :

1587. Les intérêts ou revenus produits pendant la consignation appartiennent au créancier. Néanmoins, ils appartiennent au débiteur jusqu'à ce que la consignation soit acceptée par le créancier, lorsque la consignation est faite afin d'obtenir l'exécution d'une obligation de ce dernier, elle-même corrélatrice à celle qu'entend exécuter le débiteur par la consignation.²³

[89] Tel n'étant pas le cas, la Ville est redevable des intérêts.

– **Retenue contractuelle**

[90] Il est exact que l'entrepreneur n'a pas fourni de quittances de la part des entrepreneurs spécialisés et fournisseurs dont il a retenu les services pour effectuer des travaux sur l'immeuble concerné par ce litige.

²² 1991, c. 64, a. 1573.

²³ 1991, c. 64, a. 1587.

[91] Toutefois, le contrat stipule que la Ville peut exiger des quittances en cas de dénonciation de contrat ou de publication d'hypothèque légale ou « de réclamation ou [d'] une créance qui peut entraîner une responsabilité financière pour la Ville ou constituer une charge sur les immeubles lui appartenant ».²⁴

[92] La Ville n'a pas fait la preuve que l'une ou l'autre de ces situations s'applique ici.

[93] La retenue contractuelle est due à l'entrepreneur depuis la résiliation de son contrat de telle manière qu'il y a un retard dans l'exécution des obligations de la Ville.

[94] Comme réclamé par lui, les intérêts et l'indemnité additionnelle seront payables à compter de la signification de la demande en justice.

8. Récapitulation

[95] La Ville doit à l'entrepreneur général les sommes suivantes :

Frais journaliers de prolongation de chantier (taxes incluses, plus les intérêts) :	127 523 \$
Indemnité de résiliation contractuelle (taxes incluses, plus les intérêts) :	104 690 \$
Retenue contractuelle (plus taxes et les intérêts) :	226 984 \$

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[96] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[97] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 127 523 \$ (taxes incluses), avec intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de l'expiration du délai d'appel;

[98] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 104 690 \$ (taxes incluses), avec intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de l'assignation;

²⁴ Pièce P-2, article 4.3.11.1 du cahier des clauses administratives générales, p. 72.

[99] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 226 984 \$ (plus taxes), avec intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de l'assignation, et ce, aux conditions suivantes :

- La demanderesse devra lui remettre une quittance provenant de tout sous-entrepreneur et fournisseur ayant dénoncé son contrat à la Ville ou ayant publié une hypothèque légale contre l'immeuble ayant fait l'objet de l'ouvrage.
- La demanderesse devra lui remettre une quittance de Techniverre+.

[100] **DÉCLARE** sans objet la demande reconventionnelle;

[101] **AVEC FRAIS** de justice.

DANIELLE TURCOTTE, J.c.s.

Me Mabaya Malewo
Avocate de la partie demanderesse / défenderesse reconventionnelle

Me Jean-François Gauvin
VILLE DE MONTRÉAL
Avocat de la partie défenderesse/demanderesse reconventionnelle

Date d'audience : 22, 23, 24 et 29 avril 2026