

9368-6616 Québec inc. (Groupe IBE) c. Santé Québec - Centre
intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-
Sud-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS)

2026 QCCS 2167

COUR SUPÉRIEURE (Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N^o : 500-17-119881-228

DATE : 15 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC MORIN, J.C.S.

9368-6616 QUÉBEC INC. (GROUPE IBE)

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

**SANTÉ QUÉBEC – CENTRE INTÉGRÉ UNIVERSITAIRE DE SANTÉ ET DE
SERVICES SOCIAUX DU CENTRE SUD DE L'ÎLE DE MONTRÉAL (CIUSSS)**

Défendeur / Demandeur reconventionnelle

JUGEMENT

I- APERÇU

[1] Le Groupe IBE réclame **314 491.17\$** du CIUSSS pour des travaux de réaménagement en lien avec la cuisine et la salle de pause de l'établissement de cette

dernière (le « **Projet** »). Le CIUSSS, se portant demanderesse reconventionnelle, réclame quant à elle **31 650.71\$**¹.

[2] Le litige opposant les parties tourne autour de l'exercice par le CIUSSS de son droit de résilier le contrat d'entreprise conclu avec le Groupe IBE² (le « **Contrat** ») et des dommages que celle-ci peut lui en réclamer.

[3] Groupe IBE soutient que la résiliation du Contrat a été faite de manière abusive et réclame par conséquent des dommages qui dépassent les simples pertes subies, mais comprennent aussi les gains dont elle aurait été privée.

[4] Le CIUSSS rétorque que la résiliation résulte d'une rupture irrémédiable du lien de confiance l'ayant forcé à mettre un terme à sa relation avec le Groupe IBE et à engager des frais supplémentaires pour compléter les travaux de rénovation convenus.

[5] Pour les motifs ci-après détaillés, le Tribunal est d'avis que la demande du Groupe IBE doit être accueillie en partie pour un montant de **44 954.48\$** et que la demande reconventionnelle du CIUSSS doit être rejetée.

II- ANALYSE

[6] Le Groupe IBE a été retenu pour mener le Projet en octobre 2018³ au terme d'un appel d'offres initié par le CIUSSS. Le Contrat est conclu pour un montant de **139 817.90\$** avant taxes et le chantier devait s'échelonner sur une période comprise entre le 18 novembre 2018 et le 31 janvier 2019.

[7] Les travaux seront entamés tardivement, le 29 avril 2019, et le chantier sera rapidement fermé le 14 mai 2019 à l'initiative du CIUSSS⁴.

[8] Des enjeux liés aux dessins d'atelier, au déplacement d'un mur de télécommunication, de livraison de matériaux, des retards dans l'exécution et d'un contrôle inadéquat de la poussière se manifesteront successivement pour mener ultimement à la résiliation du Contrat par le CIUSSS.

[9] Le Tribunal doit répondre à quatre questions:

9.1. Quelle est la nature de la résiliation du Contrat : résolution-sanction en vertu de l'article 1590 C.c.Q. ou résolution unilatérale en vertu de l'article 2925 C.c.Q.?

9.2. Est-ce que le CIUSSS a résilié le contrat avec le Groupe IBE de manière

¹ Le montant de la demande reconventionnelle sera modifié séance tenante, passant de 37 486.54\$ à 31 650.71\$.

² Pièce P-4.

³ Pièce P-3.

⁴ Pièce P-24.

abusive, en contravention de son obligation de bonne foi?

- 9.3. Est-ce que le Groupe IBE a établi avoir droit à un dédommagement de **314 491.17\$** en lien avec la résiliation du contrat?
- 9.4. Est-ce que le CIUSSS a établi avoir droit à un dédommagement de **31 650.71\$** en raison de l'inexécution par le Groupe IBE de ses obligations au terme du contrat?

[10] Le Tribunal est d'avis que la résiliation du Contrat découle de l'exercice par le CIUSSS de son droit à la résiliation unilatérale prévu à l'article 2125 C.c.Q. et réitéré à l'article 13.03.01 du Contrat⁵. Rien ne soutient par ailleurs que le Contrat ait été résilié de manière abusive par le CIUSSS.

[11] Partant, la réclamation du CIUSSS doit se limiter aux seuls frais et débours encourus en lien avec l'avancement des travaux réellement effectués au moment de l'arrêt du chantier le 14 mai 2019⁶, ce qui se conjugue non seulement avec le régime d'indemnisation prévu à l'article 2129 C.c.Q., mais aussi avec ce qui est prévu au Contrat à son article 13.07⁷.

[12] En ce qui a trait à la demande reconventionnelle, le Tribunal est d'avis qu'elle doit échouer, s'agissant d'une résiliation unilatérale en vertu de l'article 2125 C.c.Q., le CIUSSS ne peut réclamer dédommagement pour les travaux de complétion liés au Projet.

[13] Décortiquons.

A- La résiliation unilatérale du Contrat par le CIUSSS découle de l'article 2125 C.c.Q. et de l'article 13.03.01 du Contrat

[14] L'avocat du Groupe IBE soumettra que nous ne sommes pas ici en présence d'une résiliation sous l'article 2125 C.c.Q., mais que c'est plutôt un cas de résiliation-sanction en vertu de l'article 1590 C.c.Q., la fermeture du chantier par le CIUSSS étant motivée par l'inexécution d'obligations contractuelles eu égard à la sécurité et la propreté du chantier.

[15] Il pointera sur l'absence de mise en demeure et arguera que, dans un contexte de résiliation-sanction, un tel défaut est fatal et que c'est le régime d'indemnisation du droit commun prévu aux articles 1604 et 1607 C.c.Q. plutôt que celui de l'article 2129 C.c.Q. qui trouve application. Ainsi, les dommages pouvant être réclamés par le Groupe IBE ne sauraient être limités aux travaux exécutés et aux frais encourus, mais peuvent comprendre aussi les pertes de profits liées au Contrat et aux occasions d'affaires manquées.

⁵ Pièce P-4, par. 13.03.01.

⁶ Pièce P-24.

⁷ Pièce P-4, par. 13.07.

[16] L'avocate du CIUSSS, quant à elle, plaidera qu'il n'y a pas eu de résiliation à l'initiative du CIUSSS, mais plutôt que cette résiliation résulte de l'exercice d'un recours distinct prévu au Contrat envers la caution Echelon. Partant, elle argue que la résiliation du Contrat s'est concrétisée par l'effet du Contrat qui prévoit au paragraphe 4.03.02⁸ que si la caution décide de ne pas compléter le Projet, choisissant plutôt de verser le montant maximal du cautionnement d'exécution, le Contrat est résilié de plein droit. C'est le cas ici, Echelon ayant choisi de verser le montant maximal de la couverture du cautionnement d'exécution.

[17] L'argument d'une résiliation *ipso facto* sans initiative du CIUSSS tel qu'avancé par l'avocate du CIUSSS dans ses plaidoiries détonne. Une position qui pourrait s'inscrire en faux contre les moyens de défense soulevés dans le protocole d'instance qui sont centrés sur la résiliation du contrat déclenchée *par* le CIUSSS. Il convient d'en reproduire certains extraits *in extenso*:

« **Le défendeur a demandé** l'arrêt définitif des travaux et **la résiliation du contrat en raison de l'incapacité de la demanderesse à respecter le contrat**, plus particulièrement les conditions de sécurité émises par le défendeur pour la poursuite des travaux, et ce, malgré plusieurs interventions. »

« Contrairement aux allégations de la demanderesse, **le défendeur était bien fondé de résilier le contrat** ». »

« Contrairement aux allégations de la demanderesse, **le défendeur a agi en toute bonne foi** dans l'exécution de ce contrat et dans la recherche de solutions **avant de résilier le contrat**. »

[Soulignements ajoutés]

[18] À n'en point douter, le litige opposant les parties porte sur la *résiliation* du Contrat *par* le CIUSSS et les dommages qui peuvent être réclamés de part et d'autre. On peut certainement débattre du comment et du quand, mais il serait difficile de soutenir que le Contrat n'a pas été résilié à la suite de l'arrêt du chantier le 14 mai 2019 à l'initiative du CIUSSS⁹.

[19] Donc, résiliation certainement. Mais, est-ce une résiliation-sanction ou une résiliation unilatérale qui a été exercée par le CIUSSS? Quel régime d'indemnisation trouve application? Elles sont là les questions, ici.

[20] Une analyse contextuelle s'impose pour répondre à ces questions.

[21] Malgré les contorsions juridiques auxquelles se sont livrées les parties, le Tribunal est d'avis qu'il est question ici d'une résiliation unilatérale en vertu de l'article 2125 C.c.Q. et de l'article 13.03.01 du Contrat, et non d'une résiliation-sanction en vertu de l'article

⁸ Pièce P-4.

⁹ Pièce P-24.

1590 C.c.Q., emportant ainsi l'application du régime d'indemnisation particulier prévu à l'article 2129 C.c.Q., et réitéré à l'article 13.07 du Contrat¹⁰, plutôt que celui de droit commun prévu aux articles 1604 et 1607 C.c.Q.

[22] La relation entre les parties s'est détériorée si rapidement en ouverture de chantier que tout semble avoir été joué en *fast forward*. Rappelons qu'entre le début des travaux (29 avril 2019) et la fermeture du chantier (14 mai 2019), il s'est écoulé à peine deux semaines.

[23] L'honorable Yves Poirier, j.c.s. dans la décision *Neptune Sécurité Services inc. c. Ville de Québec*, rappelle qu'en l'absence de précision sur le mode de résiliation choisi, le Tribunal doit analyser les faits entourant la résiliation du contrat lui permettant d'identifier le mode choisi par la partie qui exerce son droit à la résiliation¹¹.

[24] En analysant l'ensemble de la preuve documentaire et fort de l'éclairage offert par les témoignages, le Tribunal est d'avis qu'il est question ici d'une résiliation unilatérale en vertu de l'article 2125 C.c.Q. et que c'est un cas où le régime d'indemnisation prévu à l'article 2129 C.c.Q. trouve pleine application. Ce qui se conjugue d'ailleurs avec les articles 13.03.01 et 13.07 du Contrat¹².

[25] Voici pourquoi.

[26] S'il est vrai que l'enjeu de la poussière a été un enjeu menant à la rapide détérioration de la relation entre le Groupe IBE et le CIUSSS, la résiliation découle d'un ensemble de faits et de circonstances qui dépassent cette seule inexécution contractuelle.

[27] La preuve démontre plutôt que l'enjeu lié au maintien du mur de télécommunication, le conflit de personnalités entre De Serres et Ramezanpour et les délais encourus dans le déploiement du Projet¹³ faisant état des retards dans l'amorce du chantier sont autant d'éléments ayant joué un rôle prédominant dans cette rupture du lien de confiance entre les parties.

[28] Un climat de méfiance mutuelle s'est rapidement installé entre les parties et cette situation n'est pas le fruit exclusif d'une inexécution contractuelle liée à l'incapacité du Groupe IBE à s'acquiescer de ses obligations contractuelles liées à la pression négative sur le chantier et au contrôle de la poussière.

[29] Le Tribunal ne peut souscrire à la théorie mise de l'avant par l'avocat du Groupe IBE voulant qu'il s'agisse d'une simple résolution-sanction et que, partant de ce constat,

¹⁰ Pièce P-4, par. 13.07.

¹¹ *Neptune Sécurité Services inc. c. Ville de Québec*, 2020 QCCS 1627, par. 39.

¹² Pièce P-4, par. 13.03.01 et 13.07.

¹³ Voir à ce sujet l'avis d'insatisfaction du 22 janvier 2019 - Pièce D-4.

le défaut d'une mise en demeure écrite soit fatal pour la défense du CIUSSS et sa demande reconventionnelle.

[30] Même si le Tribunal avait conclu à une résiliation-sanction, le Tribunal n'aurait pas été convaincu de l'absence d'une mise en demeure ici.

[31] L'avocat du Groupe IBE plaidera que le courriel transmis par De Serres le 14 mai 2026¹⁴ ne peut se qualifier de préavis de résiliation, encore moins de mise en demeure. Cet avis ne visait qu'à informer de l'arrêt temporaire du chantier, afin de permettre au CIUSSS d'étudier ses options, ce que confirmeront De Serres et Boutin à l'occasion de leurs témoignages.

[32] Alors que l'avocate du CIUSSS arguera de manière subsidiaire que la preuve regorge d'avertissements et demandes formelles faites par le CIUSSS auprès du Groupe IBE en ce qui a trait aux enjeux liés à la poussière et l'impact sur la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble. Partant, elle plaide que le Groupe IBE était en demeure de plein droit au moment de la fermeture du chantier le 14 mai 2026.

[33] S'il est vrai que la résiliation s'est faite à la dépêche et aurait mérité plus de rigueur, la situation particulière en l'espèce ne permet certainement pas au Groupe IBE de plaider surprise.

[34] Revenons à la base.

[35] L'objectif d'une mise en demeure est de prémunir un débiteur contre les abus éventuels d'un créancier à la recherche de prétextes pour forcer son cocontractant à subir un procès sans avoir été prévenu de son défaut et sans avoir eu l'opportunité d'y remédier.

[36] La preuve ne fait absolument pas montre d'une quête de prétexte par le CIUSSS en vue de résilier le Contrat. Tout comme la preuve fait montre d'abondance pour établir que le Groupe IBE a eu plusieurs opportunités de remédier à la situation entourant la propagation de la poussière, sans succès.

[37] Le Tribunal est d'avis que l'article 1597 C.c.Q. aurait trouvé application ici et que le Groupe IBE était en demeure de plein droit au moment où le chantier a été fermé le 14 mai 2019¹⁵.

[38] La preuve démontre que le Groupe IBE a laissé perdurer une situation qui requerrait une attention immédiate et a négligé de s'en accomplir de manière répétée. Les enjeux de propagation de la poussière ont été soulignés de manière constante par le

¹⁴ Pièce P-24.

¹⁵ Pièce P-24.

CIUSSS lors des diverses rencontres avec Groupe IBE, les procès-verbaux en sont fort éloquents¹⁶.

[39] Plusieurs rappels et avertissements de respecter l'obligation de maintenir le chantier en pression négative, la négligence de Groupe IBE de s'y astreindre malgré cette insistance documentée, se qualifient de manquements répétés assimilables à un refus.

[40] Par ailleurs, comme le souligne l'auteur Vincent Karim¹⁷, en matière de contrat d'entreprise, il y a dispense de mise en demeure écrite lorsqu'il est démontré que le client a fait part des enjeux liés aux travaux exécutés nécessitant correction et que l'entrepreneur en a connaissance :

2011. En matière de contrat d'entreprise, une exception peut trouver son application quant à l'envoi d'une mise en demeure écrite. En effet, le client peut être dispensé de faire une demande écrite à l'entrepreneur lorsque ce dernier connaît les problèmes relatifs aux travaux exécutés et qui sont attribuables à sa faute, mais décide tout de même de ne pas remplir ses obligations en refusant de faire les corrections nécessaires. Cette situation peut se produire lorsque le client dresse une liste des déficiences et des malfaçons et en remet copie à l'entrepreneur, mais que celui-ci manifeste indifférence et insouciance quant à son obligation de procéder à leur réparation. Ainsi, l'entrepreneur avisé des travaux correctifs à effectuer qui sont le résultat de sa propre erreur lors de leur exécution sera en demeure de plein droit s'il adopte une attitude qui permet de conclure à son refus de remplir son obligation. Il en est de même lorsqu'il refuse de prendre livraison de la mise en demeure envoyée par le client alors qu'il a décliné, par son attitude, d'effectuer les corrections nécessaires.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[41] La jurisprudence et la doctrine reconnaissent que la mise en demeure n'est pas nécessaire dans le cas où le créancier a perdu confiance en son débiteur en raison de son incompétence¹⁸.

[42] Au final, le Tribunal est d'avis que la relation était mûre pour une rupture ordonnée au moment de l'arrêt du chantier le 14 mai 2019¹⁹.

[43] Il y avait manifestement une insatisfaction de part et d'autre quant aux attentes de chacun et la rupture du lien de confiance était irrémédiable. Une insatisfaction qui était alimentée par plusieurs éléments, dépassant le cadre de l'enjeu de la poussière et une simple inexécution contractuelle.

¹⁶ Pièce D-6 et D-7.

¹⁷ KARIM, Vincent, Les obligations - Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.), 6e éd. (2024) Montréal, Wilson & Lafleur, par. 2011.

¹⁸ *Ibid* par. 2015. Voir également : *Renaud c. Martel*, 2016 QCCS 12913.

¹⁹ Pièce P-24.

[44] D'ailleurs, si tant est que la résiliation eût été exclusivement liée à une inexécution contractuelle, une procédure particulière prévue au Contrat s'enclenchait, prévoyant notamment l'envoi d'un préavis écrit²⁰. Une procédure qui n'a pas été suivie par le CIUSSS, ce qui supporte d'autant l'exercice d'une résiliation unilatérale plutôt que d'une résiliation-sanction.

[45] En application de l'article 2125 C.c.Q., il était loisible pour le CIUSSS de mettre un terme à cette relation décevante avec le Groupe IBE. Le Contrat ne contient aucune renonciation à un tel droit. En fait, l'article 13.03.01 y fait plutôt écho en prévoyant que le CIUSSS peut résilier le Contrat « *sans qu'il soit nécessaire pour lui de motiver la résiliation* »²¹.

[46] Reste à voir si le CIUSSS a exercé ce droit en toute bonne foi, considérant les reproches formulés par le Groupe IBE et l'impact qu'une telle conduite pourrait avoir sur la portée de sa réclamation.

B- La résiliation du Contrat par le CIUSSS n'a pas été faite de manière abusive

[47] Le législateur québécois reconnaît expressément que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties non seulement au moment de la naissance de l'obligation, mais aussi lors de son exécution et de son extinction.

[48] Édifiée aux articles 6 et 7 C.c.Q. et complétée par l'article 1375 C.c.Q., l'exigence de la conduite de bonne foi constitue une source de droits et d'obligations non seulement entre des personnes liées par un contrat, mais aussi à l'égard des tiers. Il s'agit d'un devoir général qui suppose un comportement loyal et honnête.

[49] L'appréciation d'une conduite non conforme aux exigences de la bonne foi se fait par l'application d'un standard objectif, une étude comparative de la conduite du débiteur avec celle d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances et devant agir avec prudence et diligence, selon les normes reconnues et admises par la société²².

[50] La démonstration de la mauvaise foi doit quant à elle se faire par la preuve des éléments subjectifs et personnels émanant du débiteur et qui dénote une attitude malveillante ou une volonté de causer un préjudice à autrui.

[51] L'article 2805 C.c.Q. prévoit que la bonne foi se présume, à moins qu'une disposition n'exige d'en faire la preuve expressément.

²⁰ Pièce P-4, par. 13.03.03.

²¹ Pièce P-4, par. 13.03.01.

²² KARIM, Vincent, Les obligations - Volume 1 (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), 6e éd., 2024, Wilson & Lafleur, Montréal, par. 193 (« **Karim - Obligations** »)

[52] Comme le souligne l'auteur Vincent Karim²³, il est plus facile de définir la mauvaise foi et de procéder ensuite selon une analyse *a contrario* en vue d'établir un manquement à l'obligation de bonne foi :

207. La mauvaise foi se traduit par l'exercice d'un droit en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi. Bien que la mauvaise foi soit loin d'être un standard de comportement, on peut la définir comme une conduite qui dénote une intention de nuire ou une insouciance grossière quant aux conséquences que peut avoir l'acte sur le contractant ou sur les tiers. Elle se rapproche de l'égoïsme exercé de manière déraisonnable. En quelques mots, elle se caractérise par un écart marqué relativement aux normes de comportement qui sont acceptées par la société.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[53] Qu'en est-il ici ?

[54] Le Tribunal n'a pas su déceler une attitude malveillante ou une volonté de causer un préjudice à autrui chez le CIUSSS pouvant soutenir une conclusion que l'exercice de son droit à la résiliation du Contrat a été fait de mauvaise foi.

[55] Le Tribunal a eu le bénéfice d'entendre le témoignage des principaux protagonistes de l'histoire. La bonne foi étant un concept à connotation hautement factuelle, il convient de relater leur version de l'histoire de manière indépendante.

(i) Kevin Loiselle

[56] Débutons avec le témoignage de Kevin Loiselle, ancien actionnaire et dirigeant du Groupe IBE, de 2018 à 2023. Partenaire de Ramezanpour, l'actuelle âme dirigeante du Groupe IBE.

[57] Gestionnaire de chantier et ayant une formation d'électricien, son rôle par rapport au Projet du CIUSSS était de vérifier l'avancement des travaux et assurer la coordination des différents corps de métier sur le chantier en conformité avec les plans établis et la soumission acceptée (la « **Soumission** »)²⁴.

[58] Il dira que la ventilation des frais envisagés à la Soumission²⁵ a été établie en fonction de soumissions de sous-traitant requises à l'initiative de Groupe IBE.

[59] Il attirera l'attention du Tribunal sur les plans²⁶ en lien avec la Soumission qui prévoyaient que le CIUSSS devait s'occuper de relocaliser le système de télécommunication et autre routeur dans un mur de séparation afin qu'il puisse être détruit

²³ Karim - Obligations, par. 207.

²⁴ Pièce D-12.

²⁵ Pièce D-12, p. 36.

²⁶ Pièce P-11, note E-10.

par le Groupe IBE dans le cadre des travaux de réaménagement de la cuisine et salle de pause.

[60] Il dira qu'à la réunion de démarrage, le 7 novembre 2018²⁷, le CIUSSS a exigé que tous les matériaux soient achetés avant d'entamer les travaux (mobilier, fenêtres, éclairage, etc.).

[61] Le 22 janvier 2019²⁸, le CIUSSS envoie une première lettre se plaignant des retards dans le démarrage des travaux. Loiselle dira avoir été surpris, considérant que l'achat des matériaux n'avait pas été complété et que c'était une condition *sine qua non* du CIUSSS.

[62] Le 25 avril 2019, une seconde réunion de démarrage se tient. Le Groupe IBE ayant obtenu tous les matériaux requis pour effectuer le travail. Un nouvel échéancier des travaux est convenu, les travaux devant se dérouler désormais sur huit semaines, entre le 29 avril et 1^{er} juillet 2019²⁹.

[63] Les travaux commencent le 29 avril 2019 et rapidement, le Groupe IBE constate que le mur de télécommunication est toujours présent, malgré le fait que la tâche de relocaliser le système de télécommunication revenait au CIUSSS³⁰. Loiselle dira que le CIUSSS lui dira d'entamer les travaux et qu'elle allait se charger de relocaliser le système de télécommunication en cours de route.

[64] Le 2 mai 2019³¹, une demande de changement est formulée par le CIUSSS, laisser intact le mur de télécommunication et demandant un crédit.

[65] C'est ici que la relation prend une tournure négative, selon Loiselle.

[66] Il témoignera avoir expliqué que le crédit n'était pas approprié, que les sous-traitants avaient déjà été payés et que le maintien de ce mur allait mener à d'autres changements, un effet domino sur le chantier, engendrant des coûts d'exécution supplémentaires.

[67] Loiselle dira que jusqu'au 2 mai 2019, les relations avec le CIUSSS étaient très cordiales.

[68] Le 9 mai 2019, lors de la troisième réunion de chantier, cet enjeu de travaux supplémentaires qui sera requis par la demande de changement demeure un item de contention³².

²⁷ Pièce P-65.

²⁸ Pièce D-4.

²⁹ Pièce P-66.

³⁰ Pièce P-11, note E-10.

³¹ Pièce P-62 (p. 595).

³² Pièce D-7.

[69] Le 14 mai 2019, le CIUSSS indique au Groupe IBE que le chantier doit être suspendu en raison d'enjeux liés à la propagation de poussière.³³ Loiselle dira que le Projet a été arrêté et il a été réaffecté à d'autres projets du Groupe IBE.

[70] Dans le cadre d'un contre-interrogatoire serré, l'avocate du CIUSSS soumettra à Loiselle que l'enjeu du mur de télécommunication n'était pas ce qui avait été à l'origine de la détérioration de la relation entre le CIUSSS et le Groupe IBE. Plutôt, ce seraient les manquements répétés du Groupe IBE à pourvoir à la propreté du chantier et au contrôle de la poussière.

[71] Loiselle reconnaîtra que le chantier devait être maintenu en pression négative en tout temps - 24 heures par jour, sept jours sur sept³⁴ - afin de minimiser la propagation de la poussière, le chantier se faisant à l'égard d'un bâtiment en occupation.

[72] C'est manifestement un enjeu qui était au cœur des préoccupations du CIUSSS, reconnaîtra-t-il, tout en insistant sur l'enjeu du mur de télécommunication.

[73] Le devis d'architecture est sans ambiguïté à cet égard : des ventilateurs spéciaux et des horaires de changements d'air³⁵ étaient prévus.

[74] Par ailleurs, le procès-verbal de la première réunion de démarrage fait état que cet élément était important pour le CIUSSS, à la pleine connaissance de Groupe IBE.³⁶ Idem pour la seconde réunion de démarrage³⁷ et pour la troisième réunion³⁸. Les procès-verbaux de ces réunions n'ont jamais été contestés par le Groupe IBE.

[75] Le procès-verbal de la troisième réunion tenue le 9 mai 2019³⁹ est particulièrement costaud eu égard aux enjeux de poussières et de pression négative. Il y est indiqué que :

75.1. Il y a eu plusieurs manquements eu égard à l'obligation de maintenir la pression négative en lien avec le chantier.

75.2. Il y a eu plusieurs plaintes formulées par des employés et occupants du bâtiment eu égard à la poussière.

75.3. Le bâtiment est occupé par des gens particulièrement sensibles à la poussière.

[76] Le Tribunal retiendra du témoignage de Loiselle qu'il y a manifestement eu rupture du lien de confiance et l'installation d'un climat de méfiance entre le Groupe IBE et le

³³ Pièce P-24 (p. 327).

³⁴ Pièce D-19, par. 24.32.

³⁵ Pièce D-19.

³⁶ Pièce D-3, par. 6.1.1.

³⁷ Pièce D-6, par. 6.1.2.

³⁸ Pièce D-7, par. 6.1.1, 6.1.2 et 6.8.3.

³⁹ Pièce D-7, par. 6.8.3.

CIUSSS quelque part au début du mois de mai 2019, alors que les travaux en étaient à leurs balbutiements. Loïselle pointera sur l'épisode du maintien du mur de télécommunication comme fondement de cette méfiance, alors que le CIUSSS insistera sur l'enjeu de la poussière pour justifier cette rupture du lien de confiance.

(ii) Mahmoud Ramezanpour

[77] Passons au témoignage de Mahmoud Ramezanpour, actionnaire et Président de Groupe IBE depuis sa fondation en 2017. Ingénieur électrique de formation, il a géré de nombreux projets au fil du temps.

[78] Il confirmera plusieurs éléments mis de l'avant par Loïselle durant son témoignage.

[79] Il dira avoir soumissionné pour le Projet le 2 octobre 2018 et que, le 15 octobre 2018,⁴⁰ sa Soumission a été retenue au terme de l'appel d'offres mené par le CIUSSS. Ramezanpour dira que dans les jours qui suivent, il s'affaire à contacter les sous-traitants pour répondre aux exigences de la Soumission.

[80] Le 7 novembre 2019, la première réunion de démarrage a lieu⁴¹, la question de la propreté, de la propagation de la poussière et de la nécessité d'un chantier sous pression négative y fait figure.

[81] Il témoignera de son étonnement à la réception de l'avis d'insatisfaction du 22 janvier 2019⁴² faisant état des retards dans l'amorce du chantier. Il confirmera le témoignage de Loïselle à l'effet que le CIUSSS exigeait que tous les matériaux soient commandés et tous les documents complétés avant que les travaux soient entamés. Forcément, dira-t-il, une telle exigence, en plus d'imposer un fardeau additionnel en amont sur le Groupe IBE, a eu pour effet de retarder le début des travaux.

[82] Plus important, il dira que le CIUSSS était non seulement au courant des délais qui seraient engendrés par ces exigences, mais qu'ils étaient en accord. Cette version des faits est par ailleurs corroborée par un courriel transmis par Ramezanpour le 31 janvier 2019⁴³.

[83] Le 25 avril 2019, la seconde réunion de démarrage a lieu⁴⁴. La question des délais pour commencer les travaux est au cœur de cette réunion, selon Ramezanpour. Considérant les délais encourus pour l'obtention des documents et la commande de matériaux, la période de travaux était désormais envisagée pour se tenir entre le 29 avril et le 1^{er} juillet 2019.

⁴⁰ Pièces P-3 et D-12.

⁴¹ Pièce P-65, par. 6.1.1.

⁴² Pièce D-4.

⁴³ Pièce P-63.

⁴⁴ Pièce D-6.

[84] Les travaux débutent le 29 avril 2019, confirmera Ramezanpour.

[85] Il dira que la demande de changement du CIUSSS à la Soumission du 2 mai 2019⁴⁵ pour maintenir le mur de télécommunication était tout sauf banale. Les répercussions allaient être nombreuses : le plafond, le plancher, l'ébénisterie, le mobilier, l'électricité. Ramezanpour témoignera que l'impact allait être significatif en termes de coûts et de délais. Les sous-traitants avaient été retenus, les plans établis, la modification était loin d'être anodine.

[86] Tout comme Loiselle, Ramezanpour blâmera la tournure malheureuse de la relation avec le CIUSSS sur cet enjeu du maintien du mur de télécommunication. La méfiance s'incruste alors dans la relation.

[87] Le 16 mai 2019, le CIUSSS contacte la compagnie de cautionnement, Echelon, afin de l'aviser des manquements contractuels répétés de Groupe IBE. Une demande formelle faite à la compagnie de cautionnement de compléter les travaux⁴⁶ en lieu et place du Groupe IBE. Ramezanpour dira avoir collaboré avec le CIUSSS et la compagnie de cautionnement Echelon.

[88] Ramezanpour dira que Echelon lui a réclamé un montant de 139 817.90\$, soit le montant intégral du contrat, et, à la suite d'un litige ayant contraint Echelon à inscrire une hypothèque sur sa résidence, une entente de règlement est intervenue au terme de laquelle le Groupe IBE a payé 80 000\$ en paiement complet et final⁴⁷.

[89] Tout comme Loiselle, Ramezanpour subira un contre-interrogatoire robuste où il reconnaîtra du bout des lèvres des ratés eu égard à la pression négative du chantier et la dispersion de la poussière. Il tentera de les minimiser, ramenant son insatisfaction quant au mur de télécommunication.

[90] Ce contre-interrogatoire permettra de mettre en lumière la propension de Ramezanpour à minimiser des évidences inconfortables.

[91] Ramezanpour confirmera que le Groupe IBE a perdu sa licence RBQ en 2022 et est depuis pris dans les dédales administratifs afin de l'obtenir de nouveau. En fait, il confirmera le témoignage de Loiselle, qui avait indiqué être le répondant RBQ pour Groupe IBE et que ce dernier avait eu des enjeux avec la RBQ menant à la révocation de son statut de répondant.

[92] C'est ce qui est à l'origine du divorce commercial entre Ramezanpour et Loiselle en 2023 et qui explique les démarches entreprises par Ramezanpour pour obtenir le statut de répondant et une licence RBQ pour le Groupe IBE.

⁴⁵ Pièce P-62 (p. 595).

⁴⁶ Pièce P-28.

⁴⁷ Pièce P-8.

[93] Or, ces démarches sont pour le moins rocailleuses.

[94] Le 23 décembre 2025, le Bureau des Régisseurs de la Régie du Bâtiment du Québec⁴⁸ a rendu une décision comprenant des constats sévères eu égard à la probité et la compétence de Ramezanpour :

[131] Comme ici, la délivrance d'une licence implique d'une certaine manière la caution morale de la probité et de compétence d'un titulaire par le Bureau.

[132] La preuve ne permet aucunement d'étayer cette caution.

[133] **Avec égards, IBE et son dirigeant constituent un danger pour le public.**

[134] Le risque de récidive est très élevé. Monsieur Ramezanpour ne reconnaît aucune faute et ne propose aucun correctif pour le futur. Loin d'être anodins, les motifs ont comme fil conducteur une **absence de probité**.

[135] L'annulation de licence en 2022 ne l'a jamais amené à amender ses comportements. Il perçoit la délivrance de licence comme un droit alors que la jurisprudence est constante qu'il s'agit d'un privilège. Il ne reconnaît aucunement l'autorité de la Régie.

[136] Pour lui, le système est un *nonsense* en ne le laissant pas exploiter comme gestionnaire de projet (lire entrepreneur en construction) sans licence. [...]

[141] Loin de prêcher par orthopraxie, le comportement de monsieur Ramezanpour est antinomique à la probité *minimale* attendue d'un entrepreneur.

[142] La preuve démontre un individu très intelligent, hautement habile pour **duper les clients**. Une licence ne peut servir de paravent de les spolier ni de les prendre en **otage avec des chantiers désastreux**. [...]

[144] En somme, le Bureau exercerait déraisonnablement et illégalement sa discrétion en délivrant une licence.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[95] Danger public. Duper ses clients. Les prendre en otage eu égard à des chantiers désastreux.

[96] Ces lourds constats d'un décideur spécialisé ayant eu l'opportunité d'entendre et questionner Ramezanpour dans le cadre d'une audition de trois jours, donnent du relief aux impressions véhiculées par le CIUSSS par rapport à la conduite du chantier en 2019 et sa difficile relation avec le Groupe IBE.

⁴⁸ Pièce D-25 (*Régie du bâtiment du Québec c. Groupe IBE Construction inc.*, 2025 QCRBQ 121).

[97] Des constats qui par ailleurs plombent sérieusement toute prétention de perte de profits, Groupe IBE n'ayant pas de licence RBQ depuis 2022. Nous y reviendrons.

[98] Par ailleurs, Ramezanpour confirmera ne pas pouvoir faire de soumission auprès d'organismes publics, le Groupe IBE étant sous le joug d'une révocation à cet égard jusqu'au 13 février 2029 en raison de non-satisfaction aux « exigences d'intégrité et qu'aucune mesure correctrice utile ne peut lui être imposée »⁴⁹.

[99] Tout comme pour celui de Loiselle, le Tribunal retiendra du témoignage de Ramazanpour qu'il y a manifestement eu rupture du lien de confiance rapidement à l'ouverture du chantier et qu'un climat de méfiance entre le Groupe IBE et le CIUSSS s'est installé quelque part au début du mois de mai 2019, alors que les travaux débutaient à peine.

[100] Question de perspective. Ramezanpour et Loiselle insisteront sur l'épisode de la demande de changement visant le maintien du mur de télécommunication comme fondement de cette méfiance, alors que le CIUSSS insistera sur l'enjeu de la poussière pour justifier son insatisfaction.

(iii) André De Serres

[101] André De Serres sera le prochain témoin.

[102] Architecte pratiquant depuis 1972, il a travaillé pour plusieurs firmes au fil du temps, particulièrement sur des projets publics, hôpitaux et écoles. Dessiner les projets et superviser leur déploiement en conformité avec les plans, c'est son travail.

[103] Il était conseiller en bâtiment du CIUSSS sur le Projet. Il témoignera des irritants liés à la propagation de la poussière. Des défauts répétés, comme en font foi les procès-verbaux des réunions tenues avec le Groupe IBE.

[104] Un mauvais crescendo qui a culminé le 14 mai 2019, où la décision a été prise de fermer le chantier de manière temporaire. De Serres est l'auteur du courriel transmis à Ramezanpour pour l'informer de la fermeture du chantier⁵⁰.

[105] Il dira que la décision d'arrêter définitivement le chantier, d'aviser la compagnie de cautionnement Echelon le 16 mai 2019⁵¹ et de résilier l'entente, ce n'était pas la sienne, une telle décision revenant plutôt à sa supérieure, Marie-Josée Boutin.

[106] Son témoignage mettra la table pour celui de Nadine Fauteux, qui viendra établir avec plus de détails la problématique liée à la poussière.

⁴⁹ Pièce D-26.

⁵⁰ Pièce D-10.

⁵¹ Pièces D-22 et P-28.

(iv) Nadine Fauteux

[107] Fauteux est titulaire d'un baccalauréat en psychoéducation et d'un certificat en toxicomanie, elle est gestionnaire dans le domaine de la santé depuis 2012.

[108] Fauteux était gestionnaire au CIUSSS en 2019, s'occupant de la réinsertion sociale de jeunes en difficulté en raison de troubles toxicomaniaques au moment des faits en litige.

[109] Elle décrira la clientèle du CIUSSS comme étant des mineurs de 12 ans et plus éprouvant des problèmes d'alcool, de drogues, de jeu et autres dépendances. Une clientèle vulnérable, dira-t-elle.

[110] Fauteux était responsable d'équipes cliniques externes multidisciplinaires (infirmières, travailleurs sociaux, etc.) qui se déplaçaient au CIUSSS pour rencontrer les patients et les membres de leurs familles.

[111] Elle dira qu'il était de sa responsabilité de s'assurer de la sécurité et de la santé des patients et des employés cliniques.

[112] Elle décrira le local devant être réaménagé comme étant adjacent à l'étage où les consultations cliniques d'une clientèle vulnérable se déroulaient. Neuf bureaux de consultation individuelle répartis sur deux étages, un roulement important de patients et de professionnels de la santé.

[113] Elle décrira la présence non contrôlée de poussières au début du mois de mai 2019 ayant amené des insatisfactions répétées du personnel, témoignera-t-elle. Des crises d'asthme, des toux profondes, de la poussière sur le mobilier, un environnement insalubre au quotidien, dira-t-elle.

[114] C'est un témoignage important et éclairant. Fauteux était sur les lieux quotidiennement pendant la période des travaux entre le 29 avril 2019 et la fermeture du chantier le 14 mai 2019. Tous les jours, pendant plusieurs heures par jour.

[115] Elle témoignera avoir constaté de la poussière visible à l'œil nu tous les jours, surtout au premier étage. De la poussière partout, tout le temps, malgré les nombreuses mises en garde, rappel et autres demandes formulées auprès du Groupe IBE.

[116] C'est ce qu'il faut retenir de ce témoignage. La problématique de la poussière était réelle et causait de véritables inconvénients pour un environnement peu propice à pouvoir s'en accommoder.

(v) Marie-Josée Boutin

[117] Terminons avec le témoignage de Marie-Josée Boutin.

[118] Architecte durant 40 ans, elle se décrit désormais comme retraitée. En 2019, elle agissait comme chef de service du CIUSSS, responsable de la planification stratégique des installations, travaux d'aménagement et de rénovations. Elle avait une vingtaine de conseillers en bâtiment sous sa gouverne. De Serres lui répondait directement, c'était sa supérieure immédiate.

[119] Boutin se joindra à la chorale en insistant sur le fait que le chantier devait absolument être en pression négative afin d'éviter la propagation de la poussière considérant la clientèle vulnérable de l'immeuble qui allait être occupée durant les travaux.

[120] En ce qui a trait à l'arrêt du chantier temporaire du 14 mai 2019, elle dira qu'elle a appuyé la décision prise par De Serres. La décision de résilier le contrat avec le Groupe IBE et l'arrêt définitif du chantier, c'était de son ressort et cette décision a été prise à la suite d'une discussion avec la compagnie de cautionnement Echelon et ses conseillers juridiques.

[121] Boutin dira que des représentants d'Echelon se sont déplacés sur les lieux et la décision a été de payer le montant intégral de la couverture du cautionnement d'exécution (80 377.85\$)⁵² plutôt que de poursuivre les travaux avec un autre entrepreneur⁵³.

[122] Elle dira que durant sa carrière de 40 ans, c'est le *seul* chantier qu'elle a dû arrêter, signe que la situation était grave et nécessitait une attention immédiate.

[123] Le Tribunal retiendra de son témoignage que la décision d'arrêter le chantier et de mettre un terme à la relation avec le Groupe IBE n'a pas été prise à la légère.

[124] S'il est vrai que les communications se sont abruptement terminées entre le Groupe IBE et le CIUSSS après la fermeture du chantier le 14 mai 2019, Boutin témoignera que c'est Echelon qui lui a dit de ne plus communiquer avec le Groupe IBE, que les communications devaient désormais se faire par l'intermédiaire de la compagnie de cautionnement.

(vi) Sommaire et appréciation de la preuve eu égard à la mauvaise foi alléguée du CIUSSS

[125] Le témoignage de Ramezanpour laissera une nette impression que sa relation avec le représentant principal au CIUSSS, De Serres était tendue. Un conflit de personnalités. Une perception chez Ramezanpour que De Serres tentait sans cesse d'asseoir son autorité.

[126] Une parenthèse ici.

⁵² Pièce P-25.

⁵³ Pièce D-24.

[127] Ramezanpour fera souvent référence durant son témoignage – bien maladroitement - à un désalignement culturel, des références à son accent, des allusions à sa nationalité pour expliquer ses mésententes avec De Serres. Des allégations à peine voilées de racisme.

[128] Que ce soit clair, le Tribunal n'est pas d'avis qu'il y a eu démonstration de racisme ici.

[129] Si Ramezanpour a pu sentir un mépris en raison de sa nationalité dans le cadre de ses échanges avec De Serres, la preuve ne permet pas de l'établir. En fait, les échanges démontrent plutôt un dialogue de sourds entre deux partenaires dont les attentes contractuelles ont tout simplement été déçues et une rupture du lien de confiance qui est survenue rapidement au début de cette relation.

[130] Fin de la parenthèse.

[131] Adoptant une approche contextuelle et ayant eu le bénéfice d'entendre le témoignage des principaux acteurs au cœur du litige, le Tribunal ne peut déceler à partir de la preuve soumise qu'il y ait eu chez le CIUSSS de la mauvaise foi, un agenda caché, des faux-fuyants à l'origine de la décision de fermer le chantier et de résilier le contrat du Groupe IBE.

[132] La résiliation n'est pas le fruit d'un plan manichéen. Le plan A du CIUSSS, c'était la complétion des travaux de réaménagement par le Groupe IBE. D'autant que le montant de la soumission retenue pour compléter les travaux s'est avéré plus élevé que celui prévu à la Soumission du Groupe IBE⁵⁴.

[133] Arrêter un chantier en cours de route avec les retards qui en découlent, les interactions multiples avec la compagnie de cautionnement et repartir en appel d'offres n'a certes pas été une décision prise à la légère. Boutin, qui en a supervisé plusieurs de ces chantiers au cours de ses 40 ans de services, témoignera que c'est le *seul* chantier qu'elle a dû arrêter dans toute sa carrière.

[134] Le Tribunal conclut donc que l'exercice du droit de résiliation du Contrat par le Groupe IBE s'est fait en conformité avec l'article 2125 C.c.Q. et qu'il n'a pas été fait en contravention de son obligation de bonne foi.

[135] Ce constat limite la portée des dommages que peut réclamer le Groupe IBE. Sa réclamation doit être cantonnée aux travaux exécutés en fonction du pourcentage d'avancement et des matériaux acquis. Toute réclamation pour perte de profits doit être écartée.

⁵⁴ Pièce D-1.

[136] Passons donc à l'analyse de la preuve administrée pour soutenir la réclamation de Groupe IBE.

C- Le Groupe IBE a droit à 44 954.48\$ pour travaux effectués et dépenses encourues au moment de la résiliation

[137] Lorsqu'elle est initiée par le client, l'article 2129 C.c.Q. stipule qu'une résiliation unilatérale d'un contrat d'entreprise emporte l'obligation de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services :

- 137.1. Les frais et dépenses actuels, 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, en proportion du prix convenu et en tenant compte de l'avancement des travaux.
- 137.2. Tout autre préjudice que l'entrepreneur partie a pu subir en lien avec la résiliation.

[138] L'article 13.07 du Contrat⁵⁵ fait écho à ce régime d'indemnisation en limitant les chefs de réclamation potentiels en cas de résiliation par le CIUSSS aux seuls frais et débours encourus en lien avec les travaux réellement exécutés en date de la résiliation:

Advenant une résiliation, l'Entrepreneur a droit aux **frais, débours et sommes représentant la valeur des Travaux exécutés jusqu'à la date de résiliation** du Contrat, conformément aux modalités s'y rapportant, **sans autre compensation ni indemnité que ce soit**. En outre, si l'Entrepreneur a obtenu une avance monétaire, il doit la restituer dans son entier.

[Soulignements ajoutés]

[139] Il y a donc deux catégories de dommages pouvant être réclamés par l'entrepreneur sous ce régime : (i) les dommages découlant directement des travaux effectués et des frais réellement encourus dans l'exécution du contrat, et (ii) les dommages qui sont directement en lien avec la résiliation sans pouvoir se qualifier de travaux effectués ou de dépenses encourues.

[140] Dans les deux cas, le fardeau incombe à l'entrepreneur.

[141] Pour la première catégorie de dommages, il revient à l'entrepreneur d'établir de manière convaincante la liste des frais encourus en lien avec les travaux réellement effectués en conformité avec le contrat⁵⁶. Il lui revient aussi d'établir le pourcentage

⁵⁵ Pièce P-4, art. 13.07.

⁵⁶ KARIM, VINCENT, *Contrats d'entreprise ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation contrat de prestation de services obligations et responsabilité des professionnels et l'hypothèque légale*, 5e éd., Wilson & Lafleur, Montréal, 2025, par. 2632 et 2634 (« **Karim - Entreprise** »).

d'avancement des travaux eu égard au projet contemplé dans son entièreté au terme du contrat.

[142] En ce qui concerne la seconde catégorie de dommages, celle-ci a donné lieu à moult décisions et débats doctrinaux.

[143] Ceci dit, une lecture de la jurisprudence permet de conclure qu'à moins d'être en présence d'une résiliation faite de manière abusive, en contravention de l'obligation de bonne foi, les dommages réclamés doivent se limiter aux travaux effectués et frais réellement encourus dans l'exécution du contrat au moment de la résiliation. Ces dommages ne sauraient inclure, par exemple, la perte de profit en lien avec le contrat résilié ou autres gains manqués en lien avec de futurs contrats ou occasions d'affaires ratées.

[144] Comme le souligne l'auteur Vincent Karim⁵⁷, le régime d'indemnisation prévu à l'article 2129 C.c.Q. se distingue du régime d'indemnisation de droit commun pour faute contractuelle prévu à l'article 1611 C.c.Q. :

2647. La notion de préjudice de l'article 2129 alinéa 3 C.c.Q. se distingue de celle du préjudice de l'article 1611 C.c.Q., puisqu'il résulte de l'exercice d'un droit et vise à indemniser seulement la perte subie en excluant le gain dont l'entrepreneur ou le prestataire de services est privé. Il ne faut pas perdre de vue que le client qui résilie son contrat unilatéralement exerce un droit strict que lui confère l'article 2125 C.c.Q. **Il ne peut pas être obligé à compenser son contractant de la même façon que s'il avait commis une faute contractuelle devant être sanctionnée, tel qu'il est prévu dans le régime d'indemnisation de droit commun.**

[Soulignements ajoutés – références omises]

[145] Ce qui explique l'interprétation restrictive réservée par les tribunaux à la notion de préjudice prévue au troisième alinéa de l'article 2129 C.c.Q., autrement cela reviendrait à enlever à cette disposition tout son sens, en l'interprétant de la même manière que les articles 1611 et 1613 C.c.Q.

[146] Une interprétation large aurait également pour effet de rendre inopérante la disposition de l'article 2125 C.c.Q. qui confère au client le droit à la résiliation unilatérale de son contrat sans avoir à engager sa responsabilité contractuelle⁵⁸.

[147] L'article 2129 C.c.Q. prévoit donc un régime d'indemnisation en matière de résiliation d'un contrat d'entreprise ou de prestation de services qui déroge au régime de droit commun établi aux articles 1607, 1611 et 1613 C.c.Q.

[148] L'article 2129 C.c.Q. précise les critères applicables pour déterminer le montant de l'indemnité à payer en cas de résiliation unilatérale du contrat en vertu des articles

⁵⁷ Karim – Entreprise, par. 2647.

⁵⁸ Karim - Entreprise, par. 2653.

2125 et suivants C.c.Q. Ce montant alloué en vertu de cet article devra simplement être proportionnel et dépendra de l'état d'avancement des services rendus ou des travaux exécutés.

[149] Ces préceptes établis, qu'en est-il ici?

[150] Au terme de sa demande, le Groupe IBE ventile sa réclamation de **314 491.17\$** comme suit:

- 150.1. Un montant de **103 177\$⁵⁹** à titre de travaux effectués et matériaux acquis en lien avec le Projet au moment de la résiliation, en fonction d'un coefficient d'avancement des travaux estimé à **65%**.
- 150.2. Un montant de **30 000\$** pour frais d'administration.
- 150.3. Un montant minimal de **100 000\$** à titre de perte de profit en lien avec le projet et d'autres opportunités d'affaires, dont le Groupe IBE aurait été privé.
- 150.4. Le montant de **80 000\$** payé en règlement final de la réclamation de la compagnie de cautionnement Echelon.

[151] Débutons par un constat frappant.

[152] La réclamation de 314 491.17\$ représente plus du double du montant du Contrat et de la Soumission de 139 817.90\$. Disons qu'une telle réclamation méritait une preuve étoffée.

[153] Le Tribunal est d'avis que ce soit en vertu de l'article 2129 C.c.Q. ou encore en vertu de l'article 13.07 du Contrat⁶⁰, le Groupe IBE ne peut réclamer que les frais et débours en lien avec les travaux réellement exécutés au moment de la fermeture du chantier, le 14 mai 2019. Tous les autres chefs de réclamation doivent échouer.

[154] Passons en revue chacun des chefs de réclamation.

(i) Perte de profits

[155] En l'absence de mauvaise foi eu égard à l'exercice du droit à la résiliation, la réclamation pour perte de profits de **100 000\$** doit être écartée. D'autant que le libellé de l'article 13.07 du Contrat laisse peu de place à l'interprétation quant à la portée des dommages pouvant être réclamés par le Groupe IBE.

⁵⁹ Dans le cadre de ses plaidoiries, l'avocat du Groupe IBE modifiera le montant de cette demande, passant de 104 491.17\$ à 103 177\$.

⁶⁰ Pièce P-4, par. 13.07.

[156] Ceci dit, même si le Tribunal avait conclu à une mauvaise foi, la preuve administrée par le Groupe IBE ne permet pas d'établir sérieusement une perte de profits ou encore qu'elle aurait loupée des occasions d'affaires.

[157] Rappelons que le Groupe IBE n'a pas de licence RBQ depuis 2022 et demeure sous le coup d'une interdiction de soumissionner pour des travaux d'organismes publics jusqu'en 2029. Des enjeux sérieux qui limitent très certainement les activités commerciales du Groupe IBE, plombant d'autant toute prétention à une perte de profits eu égard à des occasions d'affaires manquées.

[158] Par ailleurs, Ramezanpour admettra durant son témoignage, ce que son avocat reconnaîtra durant ses plaidoiries, que les frais engendrés par le Groupe IBE en lien avec le projet avoisinaient 165 000\$, ce qui, dans un contexte où la soumission était pour un montant de 139 817.90\$ ne peut que signifier que la soumission était trop basse.

[159] Ce qui confirme le choix d'Echelon de payer le montant maximal du cautionnement d'exécution plutôt que de continuer le Projet.

[160] Dit plus simplement, il n'y aurait manifestement pas eu de profits sur le projet pour le Groupe IBE.

[161] Bref, au-delà des enjeux liés aux restrictions du régime d'indemnisation de l'article 2129 C.c.Q. ou encore de l'article 13.07 du Contrat, que ce soit pour des profits en lien avec le Contrat ou encore par rapport à des occasions d'affaires manquées, la preuve ne permet tout simplement pas d'en soutenir quelque fondement que ce soit.

(ii) Frais administratifs

[162] La réclamation de **30 000\$** pour frais administratifs n'est tout simplement pas soutenue par la preuve. L'avocat du Groupe IBE dira qu'il revient au Tribunal d'arbitrer en présence d'une preuve imparfaite. Mais le Tribunal ne peut suppléer à une absence de preuve. Cette réclamation doit être rejetée.

(iii) Paiement à Echelon

[163] La réclamation de **80 000\$** représentant le montant du règlement conclu avec Echelon est exsangue, le Tribunal ne peut tout simplement pas voir en vertu de quel précepte juridique un entrepreneur pourrait récupérer le montant versé par la compagnie de cautionnement afin de combler ses défauts auprès du client.

[164] D'autant que cette réclamation trouve assise sur une entente de règlement intervenue entre Groupe IBE et Echelon⁶¹, une entente dont l'effet relatif ne saurait s'étendre au CIUSSS.

⁶¹ Pièce P-8.

(iv) Travaux effectués, dépenses encourues et matériaux achetés

[165] Reste alors la réclamation de **103 177\$** pour travaux effectués et matériaux achetés en lien avec le projet.

[166] Qu'est-ce que la preuve nous offre à cet égard?

[167] Commençons par le témoignage de Loïselle.

[168] Il témoignera que l'avancement des travaux au moment de la fermeture du chantier le 14 mai 2019 s'établissait comme suit⁶² :

- 168.1. Travaux de démolition (100%).
- 168.2. Travaux de maçonnerie (100%).
- 168.3. Systèmes intérieurs (30%).
- 168.4. Plafond (40%).
- 168.5. Quincaillerie (40-50%).
- 168.6. Accessoire et mobilier (100%).
- 168.7. Travaux temporaires (100%).
- 168.8. Portes et cadre de porte (40-45%).
- 168.9. Ébénisterie (50%).
- 168.10. Fenêtres (50%).
- 168.11. Travaux de structure (100%).
- 168.12. Plomberie (40%).
- 168.13. Protection incendie (50%).
- 168.14. Ventilation (100%).

[169] C'est à partir de ces pourcentages individuels que le Groupe IBE substantivera sa demande de **103 177\$** en appliquant un pourcentage global de l'ordre de **65%** sur le prix du contrat incluant les taxes.

⁶² Pièce P-36.

[170] Est-ce que les pourcentages suggérés par Loïselle dans le cadre de son témoignage sont parfaitement exacts? Difficile de statuer, d'autant qu'un certificat de paiement en date du 15 mai 2019 faisant suite à une demande de paiement formulée par le Groupe IBE faisait état d'un avancement des travaux beaucoup moins élevé⁶³, autour de **13%**.

[171] Loïselle témoignera que l'écart dans le pourcentage entre son estimation⁶⁴ et ce certificat de paiement⁶⁵ s'explique par l'achat de matériaux. Manifestement, il semble y avoir une confusion chez lui entre deux chefs de réclamation distincts : l'acquisition de matériaux et l'avancement des travaux.

[172] Ces estimations seront mises à rude épreuve par De Serres durant son témoignage. Sur l'avancement des travaux au moment de la fermeture du chantier le 14 mai 2019, il témoignera que l'estimation faite par Groupe IBE et soutenue par les témoignages de Loïselle et Ramezanpour n'est pas le juste reflet de la réalité.

[173] Il se livrera à une analyse comparative entre les prétentions du Groupe IBE⁶⁶ avec la demande de paiement formulée par ce dernier ayant fait l'objet du certificat de paiement du 15 mai 2019⁶⁷. La demande de paiement visait les travaux exécutés au 3 mai 2019.

[174] Cette analyse comparative laisse peu de place à l'interprétation. La demande de paiement formulée par le Groupe IBE faisait état de coefficient d'avancement des travaux estimé comme suit :

- 174.1. Démolition (80%).
- 174.2. Travaux temporaires (90%).
- 174.3. Démolition mécanique (100%).
- 174.4. Démolition électricité (100%).
- 174.5. Travaux d'électricité (10%).

[175] Tous les autres chefs de réclamation formulés par le Groupe IBE et les estimations d'avancement de travaux dans le cadre des témoignages de Loïselle et de Ramezanpour sont évalués à **0%** dans cette demande de paiement⁶⁸.

⁶³ Pièce D-21.

⁶⁴ Pièce P-36.

⁶⁵ Pièce D-21.

⁶⁶ Pièce P-36.

⁶⁷ Pièce D-21.

⁶⁸ Pièce D-21.

[176] C'est ici que le témoignage de Marie-Ève Ouellet prend toute son importance.

[177] Architecte depuis 2019, elle a travaillé sur différents projets publics, des hôpitaux et écoles principalement. Elle a agi comme architecte eu égard au projet. C'est elle qui a vérifié les dessins des sous-traitants et du respect avec les dessins de conception du Projet en assurant le suivi du déroulement des travaux.

[178] Elle confirmera la prétention du Groupe IBE eu égard à l'exigence du CIUSSS que tous les dessins techniques soient complétés et que les matériaux soient commandés avant que les travaux s'entament. Elle dira que la courte durée du projet et la vulnérabilité de la clientèle desservie par l'immeuble qui allait être occupé durant le chantier militaient en faveur d'une telle approche.

[179] Ouellet décrira les échanges avec le Groupe IBE comme étant difficiles dès le départ. Elle dira que les documents transmis par le Groupe IBE faisaient montre d'un écart important par rapport aux standards attendus d'un entrepreneur.

[180] Sur l'avancement des travaux, elle témoignera qu'au moment de l'arrêt du chantier le 14 mai 2019, l'avancement des travaux était embryonnaire, pointant l'attention du Tribunal sur des photos prises par elle le 9 mai 2019⁶⁹, le 26 juin 2019⁷⁰ et le 13 décembre 2019⁷¹. Ouellet dira que la demande de paiement autorisée par le certificat de paiement du 15 mai 2019⁷² faisait état d'un avancement d'environ **13%** et que les seuls travaux effectués par le Groupe IBE entre le 3 mai et le 14 mai 2019 visaient la dalle de béton.

[181] Ouellet dira que le pourcentage d'avancement réel des travaux au moment de l'arrêt des travaux était de l'ordre de **20 à 25%**, généreusement estimé, soulignera-t-elle.

[182] Le Tribunal constate que, selon une analyse de ce qui est plus probable, le pourcentage de 65% mis de l'avant par le Groupe IBE n'est pas soutenu par la preuve.

[183] Il ressort de la preuve qu'il semble y avoir eu une confusion entre acquisition des matériaux et avancement des travaux. Loisel et Ramenzanpour le diront dans le cadre de leur témoignage respectif, les pourcentages d'avancement estimés dans leur document de référence tenait compte des matériaux acquis.

[184] Pour les fins de son analyse, le Tribunal retiendra que les pourcentages d'avancement des travaux mis de l'avant dans la demande de paiement à l'origine du certificat de paiement du 15 mai 2019 se rapprochent beaucoup plus de la réalité que le 65% avancé par Loisel⁷³. D'autant que le témoignage de Ouellet et ses photos prises

⁶⁹ Pièce D-13.

⁷⁰ Pièce D-14.

⁷¹ Pièce D-15.

⁷² Pièce D-21.

⁷³ Pièce D-21.

en temps opportun supportent un avancement qui s'écarte de la prétention du coefficient de 65% mis de l'avant par le Groupe IBE.

[185] Il faut distinguer l'avancement des travaux et les matériaux achetés, deux chefs de réclamation distincts.

[186] Pour ce qui est des matériaux acquis, la preuve est diffuse, ce qui explique probablement le choix stratégique du Groupe IBE de les diluer dans un pourcentage d'avancement des travaux plus élevé.

[187] Le Tribunal se voit donc confronté à une preuve imparfaite afin d'établir avec précision le pourcentage global de l'avancement des travaux et eu égard aux montants encourus à titre de dépenses pour l'acquisition de matériaux en lien avec le projet.

[188] Ceci dit, les photos⁷⁴, les différents contrats conclus par le Groupe IBE et les différents sous-traitants affectés au projet, avec preuve de paiement à l'appui⁷⁵ produit au soutien de la demande, font montre de travaux et d'un avancement certain des travaux et d'une acquisition de beaucoup de matériaux devant servir au Projet.

[189] Quoi faire dans ces circonstances?

[190] Une preuve imparfaite ne dédouane pas pour autant le Tribunal de son devoir de trancher sur le quantum de la réclamation. Seulement, il doit en faire la meilleure estimation en fonction de la preuve dont il dispose⁷⁶.

[191] Le Tribunal retiendra un pourcentage global d'avancement des travaux de **25%**.

[192] Les travaux devaient se décliner sur une période de huit semaines entre le 29 avril et le 1^{er} juillet 2019. Les parties s'entendent pour dire que le début des travaux remonte au 29 avril 2019 et que le chantier a été fermé le 14 mai 2019, la compagnie de cautionnement prenant le relais autour du 16 mai 2019. Deux semaines de travaux par le Groupe IBE sur le chantier, soit 25% du temps envisagé. Ce pourcentage est par ailleurs en ligne avec le témoignage de Ouellet et les photos prises du chantier après la fermeture du chantier⁷⁷.

[193] Traduit monétairement, ce pourcentage appliqué au montant total du contrat avant taxes (139 817.90\$)⁷⁸ justifierait une réclamation de l'ordre de **34 954.48\$** (avant taxes).

⁷⁴ Pièces P-61.1 à P-61.7.

⁷⁵ Pièces P-42 à P-60.

⁷⁶ Karim – Entreprise, par. 2657. Voir également : *Construction Injection EDM Inc. c. Société de construction Gératek Ltée*, 2004 CanLII 47878 (QC CA), par. 22.

⁷⁷ Pièces D-13, D-14 et D-15.

⁷⁸ Pièce P-3.

[194] Considérant que la preuve démontre que le CIUSSS a insisté pour que les matériaux en entier soient commandés avant d'entamer les travaux, le Tribunal ajustera ce montant en y ajoutant 10 000\$, pour un total de **44 954.48\$** (avant taxes).

[195] Au sujet de cet ajustement de 10 000\$, le Tribunal doit souligner qu'il a fait face à une preuve imparfaite et des versions contradictoires eu égard à la livraison et l'utilisation des matériaux acquis par le Groupe IBE en amont du projet.

[196] Il revenait au Groupe IBE le fardeau d'établir que les matériaux commandés ont effectivement été remis et utilisés dans le cadre du projet.

[197] La prétention du CIUSSS – le témoignage de Ouellet à cet égard est clair - est que très peu de ces biens ont été livrés au chantier, encore moins utilisés dans le cadre de la complétion du projet, alors que Ramezanzpour a confirmé dans son témoignage que plusieurs de ces biens avaient été entreposés. Or, l'article 2129 C.c.Q. prévoit que l'entrepreneur peut exiger un dédommagement pour la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent être remis au client et qu'il peut les utiliser.

[198] Cette preuve de remise et d'utilité de tous les matériaux achetés n'a pas été faite par le Groupe IBE selon la balance des probabilités. Il faut pour le Tribunal arbitrer dans les circonstances.

[199] Le Tribunal conclut donc que le Groupe IBE a droit à **44 954.48\$**.

[200] L'analyse ne s'arrête pas ici, il faut passer à la demande reconventionnelle du CIUSSS.

D- La demande reconventionnelle du CIUSSS doit échouer

[201] Le CIUSSS ne fait pas que s'opposer à la réclamation du Groupe IBE, sa défense comprenant une demande reconventionnelle de **31 650.71\$**.

[202] Ce montant est essentiellement le fruit d'une équation faisant état des coûts engendrés pour la complétion du projet déduction faite du montant reçu d'Echelon et du montant du contrat initial avec le Groupe IBE.

[203] La preuve démontre qu'à la suite de la résiliation du contrat, un nouvel appel d'offres a été tenu par le CIUSSS pour compléter le projet et le plus bas soumissionnaire a été retenu, *Construction S.M. Paquet Inc.* (« **Construction Paquet** ») pour une soumission de 244 854.17\$⁷⁹, significativement plus élevée que la Soumission initialement retenue du Groupe IBE, pour un montant de 139 817.90\$.

⁷⁹ Pièce D-1.

[204] La preuve démontre aussi que le CIUSSS a reçu 80 377.85\$ d'Echelon à la suite de la résiliation du contrat⁸⁰ et que le CIUSSS a payé 27 930.09\$ à Echelon en lien avec des travaux et matériaux livrés⁸¹.

[205] Le CIUSSS fait donc l'équation suivante pour quantifier sa réclamation de **31 650.71\$**:

Montant payé à Construction Paquet – Montant de la Soumission Groupe IBE –
Montant reçu d'Echelon – Montant payé à Echelon

[206] Le Tribunal est d'avis que cette équation n'est pas applicable en l'espèce.

[207] Rappelons que le régime d'indemnisation particulier de l'article 2129 C.c.Q. n'est pas imperméable aux enjeux liés à la qualité des travaux effectués. La qualité des travaux exécutés doit être conforme aux stipulations du contrat et aux règles de l'art. Ainsi, les frais afférents aux travaux qui ont été mal exécutés ne peuvent faire l'objet d'une réclamation fondée sur l'article 2129 C.c.Q. par l'entrepreneur.

[208] Dit autrement, le client n'a pas à payer pour des travaux ou une prestation qui ne lui procure pas un produit utilisable. Le montant réclamé par l'entrepreneur pour la valeur des travaux effectués peut donc être réduit en raison de malfaçons ou de déficiences, car une obligation mal exécutée peut être assimilée à une obligation non exécutée. Le client peut alors demander au tribunal de réduire le coût des travaux de réparation à même le montant de l'indemnité qu'il doit à ce dernier selon les critères de l'article 2129 C.c.Q., ce qui peut se faire bien souvent par une compensation judiciaire⁸².

[209] Mais ce n'est pas ce dont il est question ici.

[210] La demande reconventionnelle du CIUSSS ne vise pas des travaux mal exécutés. Elle vise plutôt à les compenser pour l'accroissement des coûts liés au Projet en fonction de la différence de coûts entre la Soumission initiale du Groupe IBE et la soumission de Construction Paquet.

[211] Considérant la conclusion du Tribunal à l'effet que la résiliation du Contrat est le fruit d'une résiliation unilatérale en conformité avec l'article 2125 C.c.Q., le CIUSSS ne peut opposer compensation que par rapport à des travaux mal exécutés existant *au moment* de la résiliation.

[212] Le pendant de pouvoir résilier unilatéralement un contrat d'entreprise emporte une renonciation chez le client à réclamer certains coûts qui pourraient autrement faire l'objet d'une réclamation en contexte de résiliation-sanction, tel le coût des travaux pour compléter le projet. L'auteur Vincent Karim s'exprime ainsi à cet égard :

⁸⁰ Pièce D-24.

⁸¹ Pièces D-2 et D-24.

⁸² Karim - Entreprise, par. 2641.

2649. De la même manière, le client ne peut réclamer de l'entrepreneur ou du prestataire de services une indemnité pour le préjudice moral découlant des troubles, ennuis et **inconvenients vécus à la suite de la résiliation**. En effet, contrairement à ce qui prévaut dans le régime de résiliation-sanction, le droit du client de réclamer une indemnité est restreint aux préjudices qui se sont déjà réalisés au moment effectif de la résiliation. Ces préjudices sont donc à la charge du client et ils **ne peuvent faire l'objet d'une demande reconventionnelle contre un entrepreneur qui réclame le coût des travaux exécutés suite à une résiliation unilatérale sans motif**.

[Soulignements ajoutés – référence omises]

[213] C'est précisément ce que tente de faire le CIUSSS avec sa demande reconventionnelle ici.

[214] Il faut distinguer des travaux de réparation en lien avec des parties de l'ouvrage déjà effectué des travaux de complétion d'un projet⁸³. Les premiers visent des travaux effectués antérieurement à la résiliation alors que les seconds lui sont postérieurs. Comme l'entrepreneur ne peut réclamer paiement qu'à l'égard de travaux effectués *avant* la résiliation, il serait injuste de permettre au client de pouvoir lui opposer en compensation des frais encourus pour des travaux effectués *après* la résiliation⁸⁴.

[215] Le Tribunal conclut par conséquent que la demande reconventionnelle du CIUSSS doit échouer. La réclamation du CIUSSS vise des dommages directement liés à la complétion des travaux liés au Projet qui s'inscrivent dans un contexte de résiliation unilatérale, inadmissible à la compensation.

III- CONCLUSION

[216] Au final, le Tribunal fait partiellement droit à la demande du Groupe IBE pour un montant de **44 954.48\$**.

[217] La demande reconventionnelle du CIUSSS est quant à elle rejetée.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[218] **ACCUEILLE** partiellement la demande de la Demanderesse.

[219] **ORDONNE** à la Défenderesse de payer **44 954.48\$** à la Demanderesse.

[220] **REJETTE** la demande reconventionnelle de la Défenderesse.

[221] **LE TOUT**, avec frais de justice contre la Défenderesse.

⁸³ Karim - Entreprise, par. 2678.

⁸⁴ Karim - Entreprise, par. 2679.

LUC MORIN, J.C.S.

Me Thibault Froehlich

Avocat de la Demanderesse/ Défenderesse reconventionnelle
LAURENDEAU RASIC S.E.N.C.

Me Havane Keceli

Me Philippe Hébert

Avocats du Défendeur/ Demandeur reconventionnel
SANTÉ QUÉBEC – CENTRE SUD DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

Dates d'audience : 8, 9 et 10 juin 2026