

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-012613-214

DATE : 18 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE BERNARD SYNNOTT, J.C.S.

9081-1142 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

VILLE DE LONGUEUIL

Défenderesse

JUGEMENT

L'APERÇU

[1] La demanderesse 9081-1142 Québec inc. (**9081**) œuvre dans le domaine de la promotion immobilière résidentielle depuis plus de 35 ans. Elle poursuit en dommages et intérêts la Ville de Longueuil en raison de l'inexécution de ses obligations découlant d'un contrat d'échange de terrains intervenu entre elles le 19 juillet 2005¹. Elle soutient que malgré deux échanges partiels réalisés en 2010 et 2011, la Ville n'a jamais complété le transfert de la superficie convenue.

¹ Pièce D-1 ou P-3.

[2] Pour sa part, la Ville plaide que le contrat est devenu caduc en 2006, que le recours de la demanderesse institué en 2021 est prescrit et que de toute façon, il lui est impossible de se conformer à ses obligations contractuelles en raison de l'absence de terrains disponibles, causée notamment par des contraintes environnementales et de zonage.

[3] Au procès, les parties déposent des admissions communes sur la valeur des terrains en litige à des périodes données. Pour les raisons ci-après exprimées, le recours de la demanderesse est accueilli en partie et la Ville est condamnée à verser à 9081 la somme de 331 437,48 \$. La Cour déclare aussi que 9081 doit céder en contrepartie les terrains décrits aux admissions produites.

LE CONTEXTE

[4] Au cours de ses 35 dernières années d'exploitation, 9081 fait l'acquisition de multiples terrains à Longueuil. Après les avoir lotis, elle y construit des infrastructures, puis les cède à sa compagnie sœur, qui y érige des maisons neuves. Grâce à elles, plus de 900 habitations résidentielles de qualité ont été construites à Longueuil dans les dernières décennies.

[5] En 2001, à des fins de développement, la Ville vend à 9081 une trentaine de terrains dans le secteur Cantin du Vieux-Longueuil², pour la somme de 255 267,10 \$³. Or, les terrains vendus deviennent non constructibles en raison d'un moratoire gouvernemental et de la création de zones de conservation qui empêchent toute forme de développement immobilier⁴.

[6] C'est dans ce contexte que le 19 juillet 2005, afin de compenser cette perte et de rétablir l'intention des parties visant à permettre la construction résidentielle, la Ville et 9081 concluent une transaction.

[7] Il s'agit cette fois d'un contrat d'échange de terrains, « mètres carrés pour mètres carrés⁵ », par lequel 9081 cède à la Ville des terrains d'une superficie de 53 991,08 m² dans le secteur Cantin, alors que la Ville lui cède une superficie équivalente dans le secteur du boulevard Béliveau, entre Roberval et Vauquelin⁶. Le sommaire exécutif préparé en 2005 par la Ville résume bien la situation ainsi que l'intention des parties⁷ :

Le 20 juin 2001, l'ex-Ville de Longueuil, par la résolution CM-010620-70, procédait à la vente à 9081-1142 Québec inc. de divers lots d'une superficie totale de 23 206,1 mètres carrés pour le prix de 255 267,10 \$ afin de permettre

² Pièce P-2.

³ *Idem*.

⁴ Pièce D-1, p.3

⁵ Pièces D-1 et P-3.

⁶ Pièce D-1, annexe C, p, 11..

⁷ *Idem*, p.3.

le développement éminent de ce secteur communément appelé « secteur Cantin ».

Le moratoire imposé par le ministère de l'Environnement en avril 2003 a empêché le développement de ce secteur et le plan de conservation et de gestion des milieux naturels adopté le 15 mars 2005 par la résolution CM-050315-13.16 rend impossible la construction sur la quasi-totalité du secteur.

Il y a donc lieu d'examiner cette situation et de rétablir l'intention des parties lors de la transaction de 2001, tout en préservant l'un des plus beaux secteurs de reproduction de la rainette faux-grillon en Montérégie.

[...]

Nous proposons donc que la Ville devienne propriétaire de ce secteur et en fasse l'acquisition par échange, mètres carrés pour mètres carrés. Les terrains cédés par la Ville se situent dans le prolongement du boulevard Béliveau et sont soumis, dans le cadre du plan de conservation et de gestion des milieux naturels, à un aménagement adapté (PPU).

[8] Bref, la Ville se voit céder des terrains du secteur Cantin alors que la demanderesse reçoit des terrains qui lui permettront de construire dans le prolongement du boulevard Béliveau, entre le boulevard Roberval et le boulevard Vauquelin⁸. Le 23 août 2005, la Ville adopte une résolution qui autorise la transaction⁹ conformément à l'offre de transaction¹⁰. Notons qu'en vertu de l'offre acceptée, les parties s'engagent à collaborer pour finaliser la transaction devant notaire au plus tard le 1^{er} septembre 2006¹¹.

[9] La Ville se réserve toutefois le droit de « modifier la géométrie de sa contrepartie advenant que le tracé définitif du prolongement du boulevard Béliveau soit modifié, ou pour s'ajuster au lotissement du développement projeté au plan particulier d'urbanisme en cours ou encore les limites de la zone de conservation prioritaire¹² ».

[10] En d'autres termes, le périmètre des terrains à céder demeure sujet à changements. Un tel périmètre non définitif, voire indicatif, est tracé à l'annexe C¹³ des documents soumis au Conseil de Ville en vue de permettre l'adoption des résolutions qui autorisent l'échange de terrains.

[11] Toujours à l'annexe C, l'on peut apercevoir un deuxième périmètre adjacent au premier, d'une superficie six fois plus grande, soit de 324 111m². Ce deuxième périmètre représente les terrains que la Ville s'engage à vendre à *Cité Frank Catania et*

⁸ Voir le Plan de localisation préparé à l'aide d'une photo aérienne, pièce D-15.

⁹ Pièce D-1, p. 1.

¹⁰ *Idem*, p. 7.

¹¹ *Idem*, p.8, sections 5 et 9.

¹² *Idem*, p.7, section 2.

¹³ *Idem*, p.11 (périmètre portant l'inscription 53 991 m²).

associés (**Catania**), un développeur immobilier bien connu à Longueuil et n'ayant aucun lien avec la demanderesse¹⁴. Nous y reviendrons.

[12] Pour des raisons non imputables à 9081, l'échange des terrains avec la Ville ne peut être conclu à l'intérieur du temps stipulé au contrat, c'est-à-dire avant septembre 2006. En effet, la Ville doit composer avec des modifications au plan d'urbanisme, des études environnementales et des ajustements au tracé définitif du boulevard Béliveau, comme cela est permis à la clause 2 du contrat. La détermination précise des superficies à échanger doit aussi faire l'objet de nouveaux arpentages et de vérifications techniques, allongeant d'autant le processus.

[13] Il ne fait pas de doute ici que l'échéance de septembre 2006 est rapidement oubliée, sans que personne ne s'en plaigne, bien au contraire. Une telle échéance est effectivement repoussée explicitement et même tacitement à de nombreuses reprises, puisque l'aspect temporel demeure plutôt secondaire, dans la mesure où, tôt ou tard, l'on procédera aux échanges convenus. Par ailleurs, 9081 n'est responsable d'aucun dépassement de l'échéance, bien qu'elle accepte les prolongations demandées par les représentants de la Ville.

[14] C'est dans cet esprit de collaboration réciproque et non équivoque que 9081 attend patiemment jusqu'au 9 septembre 2010, soit quatre ans après l'échéance initiale, pour qu'un premier échange de terrain n'intervienne.

[15] Dans le cadre de ce premier échange constaté par acte notarié¹⁵, la demanderesse cède 32 710, 75 m² à la Ville, alors que celle-ci reçoit une superficie de 26 096,17 m² nets. Les calculs des superficies brutes et nettes sont réalisés par la Ville, notamment par Monsieur François Clouâtre, agent de développement à la Ville, puis acceptés par le représentant de 9081.

[16] Dans le cadre de ce contrat d'échange notarié, les parties y reconnaissent que l'acte d'échange ne constitue qu'une exécution partielle de l'entente intervenue entre elles et que d'autres sessions sont à venir *afin de respecter l'intégrité* du contrat initial :

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les parties conviennent que le présent acte d'échange constitue une exécution partielle de l'entente intervenue entre elles et que d'autres sessions seront effectuées afin de respecter l'intégrité de ladite entente;

[Extrait et soulignement ajouté]

[17] Neuf mois plus tard, soit le 14 juin 2011, Monsieur Clouâtre écrit à la demanderesse. Il lui transmet un plan de subdivision qui énumère d'autres lots - hors

¹⁴ Pièce D-2.

¹⁵ Pièce P-4.

périmètre - que la Ville propose d'échanger dans le cadre de l'exécution de leur entente. Il confirme que la balance de superficie devant lui être cédée est réajustée en raison d'une coquille s'étant trouvée dans le contrat initial. Il précise également que le nombre de mètres carrés demeurant à être cédés à la demanderesse est de plus de 12 382 m² :

En résumé, la ville doit encore vous céder 12 382,31 m² et en contrepartie, votre compagnie devra céder 10 127,83 m², le tout en superficies brutes [...]. Ces superficies sont approximatives et seront ajustées une fois validées devant le notaire¹⁶.

[Soulignement ajouté]

[18] Nous voilà donc près de cinq ans après la conclusion du contrat initial, alors que la Ville reconnaît, pour une énième fois, que d'autres lots, même hors périmètre, doivent être cédés à 9081. Personne ne parle ici de caducité de contrat, bien au contraire. Le Tribunal note que la lettre du 14 juin 2011 est également transmise en copie à Me Marie-Claude Bérubé, coordonnatrice juridique au greffe de la Ville, ainsi qu'à Monsieur Jacques Lamarre, chef du Service planification, gestion des actifs immobiliers et développement de la Ville. Monsieur Lamarre est le supérieur de Monsieur Clouâtre.

[19] Ni l'un ni l'autre ne soutient alors que le contrat est devenu caduc. Au contraire, les relations passées, présentes et futures des parties laissent croire que la Ville continue et continuera d'exécuter ses obligations contractuelles, ce que les actes notariés confirment de façon non équivoque. De surcroît, personne ne soulève le fait qu'aucun échange hors périmètre n'est possible sans l'adoption d'une nouvelle résolution par le Conseil de Ville.

[20] Puis, toujours dans le même esprit, le 14 novembre 2011, soit plus de six ans après la conclusion du contrat initial, un deuxième échange partiel intervient entre les parties¹⁷. Tout comme au premier acte notarié, les parties y reconnaissent qu'il s'agit d'une exécution partielle de l'entente intervenue entre les parties et que d'autres cessions suivront afin de respecter l'intégrité de ladite entente :

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les parties conviennent que le présent acte d'échange constitue une exécution partielle de l'entente intervenue entre elles et que d'autres sessions seront effectuées afin de respecter l'intégrité de ladite entente;

[Soulignement ajouté]

¹⁶ Pièce P-5.

¹⁷ Pièce P-6.

[21] Dans le cadre de cet échange, la demanderesse cède 11 152, 46 m² à la Ville et reçoit 7213,80 m² nets. 12 382 mètres carrés demeurent alors à être échangés, toujours selon les calculs préparés par la Ville elle-même¹⁸.

[22] Nous voilà donc à la fin de l'année 2011 alors que d'autres sessions doivent être effectuées afin de compléter l'exécution du contrat, ce que chacune d'elles reconnaît.

[23] Les discussions à cet égard se poursuivent de façon normale et cordiale, alors que rien ne permet de laisser présager que la Ville changera son fusil d'épaule et qu'elle refusera plus tard de respecter ses engagements contractuels. Pendant ce temps, 9081 développe les terrains échangés et par l'entremise de sa compagnie sœur, y construit des résidences. Puis, la Ville crée des zones non constructibles ou un bassin de rétention dans le périmètre initial, l'obligeant ainsi à offrir des terrains situés hors périmètre.

[24] En 2013, alors que les discussions ont toujours lieu, Catania institue des procédures judiciaires contre la Ville, pour un problème lié à l'exécution d'un contrat qui lui permettrait d'acheter 324 111 m² de terrains à développer dans le même secteur¹⁹.

[25] Comme nous l'avons vu²⁰, ces terrains sont situés à proximité de ceux qui doivent être échangés entre la Ville et 9081. Or, la Ville a adopté un plan de conservation et de gestion des milieux naturels qui rend impossible la construction d'immeubles sur la quasi-totalité du périmètre qui concerne Catania. Celle-ci demande donc par voie judiciaire que d'autres terrains qu'elle a identifiés lui soient vendus. La Ville plaide pour sa part qu'il ne lui est pas possible de céder d'autres terrains sans devoir passer de nouveau par le processus d'adoption d'une résolution par le Conseil municipal pour autoriser une cession ailleurs²¹.

[26] Bref, à compter de 2013, la Ville est en litige avec Catania concernant des terrains situés à proximité de ceux que 9081 devrait recevoir par échange.

[27] Dès lors, les représentants de la Ville informent 9081 que le prochain échange ne sera complété qu'une fois le litige avec Catania terminé. Monsieur Clouâtre indique à 9081 que la Ville ne transigera sur aucun terrain du secteur, temps que le litige n'est pas réglé. Le Tribunal comprend que la Ville craignait de céder à 9081 des terrains convoités par Catania, ce qui aurait pu jeter de l'huile sur le feu ou nuire à son litige.

[28] Dans un contexte où tous sont de bonne foi et que la relation entre les parties demeure excellente, 9081 acquiesce à cette demande et suspend son dossier.

¹⁸ Pièce P-5.

¹⁹ Pièce P-23 : Les faits apparaissent au jugement de cette Cour dans l'affaire *7593724 Canada inc. c. Ville de Longueuil*, 2017 QCCS 3747 (juge Pierre-C. Gagnon), confirmé par *7593724 Canada inc. c. Ville de Longueuil*, 2019 QCCA 1958.

²⁰ Voir les notes 13 et 14.

²¹ Le jugement au fond rejette ce moyen : *op.cit*, note 19, parag. 157.

Cependant, comme elle n'est pas impliquée dans ce litige, elle s'enquiert de façon régulière auprès des représentants de la Ville pour en connaître l'état d'avancement. Ceux-ci lui répondent que l'affaire est confidentielle, mais continuent à lui laisser croire que le contrat sera complété dès que le litige sera réglé.

[29] Le dossier est également retardé pour permettre l'installation par la Ville d'un connecteur, du côté de la rue Vauquelin, ainsi que par des contraintes administratives appartenant à la Ville.

[30] C'est ainsi que de 2013 à 2019, le dossier est suspendu. Au cours de cette période, 9081 s'informe régulièrement auprès de la Ville de l'état d'avancement du dossier Catania. La Ville se veut rassurante.

[31] Des échanges internes de la Ville de juin et septembre 2019 confirment qu'une superficie d'environ 12 619 m² reste à céder à 9081. Des scénarios de rachat et de subventions y sont même discutés²². Bref, les parties repoussent de façon consensuelle les échéances.

[32] Au début de 2020, 9081 est finalement informée que le litige avec Catania est terminé. L'arrêt de la Cour d'appel - rejetant l'appel de Catania - est effectivement rendu au milieu novembre 2019²³. Aussitôt, 9081 relance la Ville.

[33] En janvier 2020, dans le cadre d'échanges de courriels, la Ville informe 9081 qu'elle est en voie d'obtenir les derniers détails qui permettront de compléter le dossier. À ce sujet, la Ville prévoit convoquer les parties pour une rencontre dans les semaines qui suivent²⁴.

[34] En raison de la pandémie, le dossier est suspendu pour quelques mois et les rencontres formelles ne se tiendront finalement qu'à l'automne 2020. En octobre 2020, coup de théâtre : la Ville fait volte-face. Pour la toute première fois, l'un de ses fonctionnaires mentionne que l'entente s'avérerait probablement caduque, voire prescrite, et ce, au grand étonnement de 9081 qui n'entend parler de la chose que pour la première fois.

[35] Malgré tout, les discussions se poursuivent et l'on tente de trouver un terrain d'entente²⁵.

[36] Le 2 décembre 2020, la Ville informe 9081 qu'elle travaille sur une proposition qui devrait lui être envoyée incessamment²⁶. Le 16 décembre 2020, Monsieur Clouâtre de la Ville lui transmet une proposition. Il lui rappelle que le terrain faisant partie des

²² Pièces P-16 et P-17.

²³ *Op. cit.* note 19.

²⁴ Pièce P-21.

²⁵ Pièce P-20.

²⁶ Pièce P-18.

discussions se trouve à l'extérieur de l'annexe C, soit à l'extérieur du périmètre dessiné au contrat. En conséquence, soutient-il, « la Ville ne peut pas simplement faire suite à votre demande d'échange conformément aux dispositions de l'Offre »²⁷.

[37] En d'autres mots, la Ville annonce à 9081 qu'elle n'entend pas donner suite au contrat. Cependant, ajoute-t-elle, elle est intéressée à « acquérir » les lots de 9081 dans le Boisé du Tremblay. Puis, sous réserve de l'approbation du Conseil de ville, il propose non plus un échange de terrain, mais plutôt une vente des terrains faisant l'objet des discussions. À cette correspondance est joint un plan du secteur du Boul. Béliveau où sont surlignés en brun les terrains que la Ville vendrait à 9081. Bref, l'on ne parle plus ici d'échange, mais bien de vente de terrain à la valeur marchande actuelle.

[38] Monsieur Yves Dubé, président de 9081, témoigne d'une part que personne n'a invoqué la caducité du contrat avant 2020, pas plus que la prescription. Ce n'est que le 16 décembre 2020 qu'il réalise qu'il s'est fait avoir.

[39] Au procès, Madame Rachel Laflamme témoigne. Elle est à la tête de la Direction du développement de la Ville.

[40] Cette Direction possède notamment le mandat d'accompagner les promoteurs dans le cadre des développements d'envergure. Elle est également chargée de la gestion des actifs immobiliers de la Ville, incluant les ventes et acquisitions de terrains. Son arrivée à la Ville remonte à 2016, alors qu'elle occupe la fonction de directrice du développement à compter de 2020.

[41] Elle explique au Tribunal que son implication dans ce dossier remonte à juin 2019, concurremment aux échanges internes survenus durant cette période entre la Direction et Monsieur Clouâtre dont elle est la supérieure²⁸, qui lui fait un compte-rendu du dossier. Elle confirme que les discussions avec 9081 s'intensifient à l'automne 2020²⁹.

[42] La Direction identifie alors quels terrains sont disponibles pour procéder aux échanges, notamment ceux qui sont situés dans le prolongement à venir du Boul. Béliveau – qui fut effectivement prolongé. « J'étais dans la prise de connaissance du dossier » témoigne-t-elle.

[43] Elle confirme que la Ville a alors l'intention de « s'entendre » avec 9081, mais que pour ce faire, l'on doit sortir du périmètre établi à l'annexe C de la transaction initiale. Elle indique que, si tel est le cas, elle doit retourner au Conseil de Ville et obtenir

²⁷ Pièce P-15.

²⁸ *Op.cit.* note 22.

²⁹ Voir notamment les pièces P-15, P-18, P-19, P-20, D-28, D-29, et D-43.

une nouvelle résolution. Pour elle, la résolution de 2005 autorisant l'échange n'est pas suffisante.

[44] Le Tribunal note que la même question s'était posée dans le litige opposant la Ville à Catania. Le juge Pierre-C. Gagnon de cette Cour, avait alors statué que le contrat – semblable à ce sujet à celui signé avec 9081 – habilitait les autorités de la Ville à modifier le périmètre, sans nécessiter une autre résolution³⁰. De toute évidence, personne à la Ville n'a informé Madame Laflamme que cette question avait déjà été étudiée et tranchée par la Cour supérieure, confirmée en appel.

[45] Bien que le moment où elle consulte le contentieux de la Ville sur ce dossier demeure nébuleux, elle affirme, sans aucun détail, qu'un membre de Services juridiques de la Ville lui aurait mentionné que l'entente était caduque depuis 2006 et que tout recours judiciaire fondé sur ce contrat serait prescrit. Le Tribunal ignore le contexte de cette consultation qui semble avoir été faite de façon plus ou moins formelle. Le Tribunal ignore aussi quels documents furent remis au contentieux à ce sujet. Il convient par ailleurs de souligner que la question de l'avis juridique a été divulguée par Madame Laflamme, sans que la question sur l'existence d'un tel avis ne lui ait été posée.

[46] Quoi qu'il en soit, puisque, pour elle, l'entente de 2005 n'a plus aucune valeur en raison de sa caducité, les discussions qu'elle tient avec 9081, sont donc « hors entente », d'où le fait que la Ville peut dorénavant vendre les lots promis plutôt que de procéder à l'échange de terrains.

[47] Questionnée sur la raison de la caducité de l'entente, elle répond : « C'est parce que c'était un contrat qui datait de 2005. On était dans les délais qui avaient dépassé la date. Si ma mémoire est bonne, l'entente de 2005 avait une date d'expiration 2006 (...) ».

[48] Invitée à l'audition à concilier son témoignage avec le préambule des contrats notariés de 2010 et de 2011 - où la ville reconnaît que ces actes d'échange constituent une exécution partielle de l'entente de 2005 et que d'autres sessions seront effectuées afin de respecter l'intégrité de ladite entente – son non-dit en dit long. Elle semble surprise et donne clairement l'impression de prendre connaissance du libellé de ces contrats pour la première fois. Elle répond ce qui suit : « En fait, je n'étais pas là à cette époque-là. Donc, je n'ai pas eu de discussions avec les services juridiques à cette époque ».

[49] La réponse a de quoi surprendre. De deux choses l'une : ou elle s'en lave les mains, ou la main droite n'a pas parlé à la main gauche. Dans les deux cas, le résultat demeure le même : l'on se moque de qui en paie le prix.

³⁰ Pièce P-23 : 7593724 *Canada inc. c. Ville de Longueuil*, 2017 QCCS 3747 (11 août 2017).

[50] Puis, elle persiste et signe, ajoutant que l'entente est devenue caduque parce que la Ville ne peut plus l'exécuter et que les terrains à l'étude se trouvent hors périmètre.

[51] Ainsi donc, malgré des reconnaissances claires apparaissant aux contrats de 2010 et 2011, la Ville soutient au procès que l'entente est caduque depuis 2006. Elle soutient également qu'une deuxième résolution est nécessaire pour aller de l'avant, puis ajoute qu'il n'existe plus de terrains disponibles – alors qu'elle est en majeure partie responsable de l'absence de terrains.

Les admissions des parties

[52] Au procès, les parties produisent une liste d'admissions relatives aux nombres de mètres carrés demeurant à céder, ainsi que sur la valeur des terrains convoités par la demanderesse³¹. Il convient d'en reproduire les extraits pertinents :

1. La superficie restante à céder par la Ville à la demanderesse, s'il en est, est de 81 080,99 pi^2 net (ce qui équivaut à 7 532,67 m^2 net);
2. Après déduction du coût des infrastructures, la valeur marchande au 3 mars 2021 de terrains desservis et prêts à construire dans le secteur des boul. Roberval et Béliveau, s'il en est, est de 29,10 $\text{\$/pi}^2$ (ce qui équivaut à 313,23 $\text{\$/m}^2$);
3. Aux fins de la Demande introductive d'instance re-re-re-re modifiée de la demanderesse et du paragraphe 26.24 de l'Exposé sommaire modifié des moyens de défense de la Ville, les dommages subis par la demanderesse, s'il en est, pour la superficie restante à être échangée en fonction de la valeur marchande au 3 mars 2021 de terrains desservis et prêts à construire dans le secteur des boul. Roberval et Béliveau, après déduction du coût des infrastructures, sont établis à 2 359 456,81\$ (81 080,99 $\text{pi}^2 \times 29,10\text{\$}$);
4. Il n'y a aucun montant pour frais de parc à déduire de ce montant de 2 359 456,81 \$;
5. Aux fins du paragraphe 26.23 de l'Exposé sommaire re-modifié des moyens de défense de la Ville, la valeur marchande au 20 novembre 2021 de la superficie restante à être échangée de terrains dans le secteur des boul. Roberval et Béliveau après le décret d'urgence visant la protection de la rainette faux-grillon est de 331 437,48 \$ (81 080,99 $\text{p}^2 \times 4, 10 \text{\$/pi}^2$, ce qui équivaut à 7 532,67 $\text{m}^2 \times 44\text{\$/m}^2$);
6. Dans l'éventualité où le tribunal condamne la Ville à payer des dommages à la demanderesse relativement à la superficie restante à être échangée, les terrains que la demanderesse devra céder à la Ville sont désignés

³¹ Document du 22 janvier 2026 intitulé : Admissions des parties relatives au quantum de la réclamation de la demanderesse.

les lots 2 586 258, 2 586 259 et 2 586 261 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, et ont une superficie de 12 721,70 m²;

[53] Quant à la réclamation de 30 000 \$ pour troubles et inconvénients, celle-ci est retirée par la demanderesse à l'ouverture du procès.

Le décret du gouvernement fédéral pour protéger la rainette faux-grillon

[54] Le 20 novembre 2021, à la suite du dépôt des procédures judiciaires à l'étude, le Gouvernement du Canada adopte un décret d'urgence visant la protection de la rainette faux-grillon. Ce décret vise large et s'applique spécifiquement au secteur du boulevard Béliveau, entre Roberval et Vauquelin. Plus précisément, le décret vise notamment les terrains de la Ville visés par les procédures judiciaires à l'étude, faisant en sorte que, selon les admissions produites par les parties, la valeur des terrains passe de 2 359 456 \$ à 331 437,48 \$.

[55] Puis, le 28 avril 2022, la Communauté métropolitaine de Montréal adopte un Règlement de contrôle intérimaire³² concernant les milieux naturels et la protection de la rainette faux-grillon, lequel inclut tous les terrains vacants restant dans le secteur visé par les procédures judiciaires à l'étude.

L'ANALYSE

L'entente de 2005 n'est pas caduque et le recours judiciaire de 9081 n'est pas prescrit

[56] La Ville soutient que 10 ans se sont écoulés avant que 9081 ne pose un geste concret relativement à l'entente de 2005. Or, cette affirmation est inexacte. D'une part, les délais entre 2005 et 2011 sont causés par la Ville et ne sont nullement imputables à 9081. Le même constat prévaut par la suite, jusqu'en 2013. Puis, à compter de 2013, le dossier est suspendu à la demande spécifique de la Ville en raison du litige qui l'oppose à Catania. De 2013 à 2020, les parties en sont toujours en phase exécution du contrat qui, faut-il le répéter, est suspendue à la demande de la Ville.

[57] Il arrive que le texte d'un contrat ne soit pas fidèle à l'intention commune des parties. Le tribunal alors doit en tenir compte et aller au-delà du texte pour rechercher la volonté réelle des parties.³³ Cette volonté s'infère généralement du comportement des parties.

[58] Les termes du contrat conclu en 2005 prévoyaient que « les parties s'entendent pour collaborer afin de finaliser la transaction le ou avant le 1er septembre 2006 de façon à permettre le développement du terrain faisant l'objet de l'échange le plus

³² Pièce D-23.

³³ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 34-35. Voir également *Groupe ALGL inc. c. Lizotte*, 2026 QCCA 363, par. 46.

rapidement possible ». Les parties n'ont pas appliqué cette clause comme créant une obligation de résultat ayant pour effet de rendre le contrat caduc si les obligations n'ont pas été complètement exécutées à la date mentionnée.

[59] Ici, en aucun temps 9081 ne s'est-elle désintéressée de son dossier, bien au contraire. En temps opportun, elle est demeurée active et l'ensemble des discussions entre les parties visaient clairement l'exécution du contrat, et ce, en tout temps pertinent entre 2005 et 2021. Plaider la négligence de 9081, ainsi que la caducité du contrat en raison de l'écoulement du temps, s'avère ici contraire aux exigences de la bonne foi. 9081 était en droit de croire que les parties en étaient toujours en phase d'exécution du contrat. La preuve permet également de conclure que les fonctionnaires attirés à ce dossier, qui en connaissaient les détails, considéraient aussi se trouver en phase d'exécution du contrat, et ce, jusqu'en 2020.

[60] Le fait de soutenir par ailleurs que la caducité du contrat remonte à 2006, malgré deux actes notariés qui stipulent spécifiquement le contraire, dépasse l'entendement et ajoute à la démonstration de cette mauvaise foi. Une telle désinvolture fait perdre toute crédibilité à la Ville. La bonne foi implique un devoir de cohérence³⁴ et empêche qu'un cocontractant n'adopte subitement et à contretemps, une position contradictoire à son comportement antérieur, surtout lorsqu'il a créé chez l'autre, des attentes légitimes, comme cela est le cas ici³⁵.

[61] La Ville invoque également l'application de la prescription extinctive pour convaincre le tribunal de rejeter le recours³⁶. Elle affirme que la conclusion de la seconde entente notariée (deuxième phase des échanges de terrains), le 14 novembre 2011, constitue un point de départ alternatif du calcul de la prescription. Dès lors, à défaut d'être échu depuis le 1er septembre 2006, le recours serait prescrit depuis le 14 novembre 2014.

[62] Cette affirmation n'est pas supportée par la preuve. Jusqu'en 2020, la Ville se comportait avec 9081 comme si elle s'estimait toujours liée par l'entente et qu'elle entendait respecter ses obligations contractuelles. La Ville ne peut, d'une part, agir comme si elle renonçait à la prescription acquise³⁷ pour ensuite l'opposer à 9081 afin

³⁴ *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, 2024 CSC 39, par. 125; *Ressources Strateco inc. c. Procureure générale du Québec*, 2020 QCCA 18, par. 130-131 (demande d'autorisation d'appel rejetée, C.S.C., 2020-10-15, 39085); *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*, 2014 QCCA 947, par. 92.

³⁵ *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*, 2014 QCCA 947, par. 92. Voir aussi *Ville de Montréal c. Services Ricova inc.*, 2025 QCCA 901, par. 23. Voir également Marie-Hélène DUFOUR, « Le devoir de cohérence dans l'exécution des contrats : les contours jurisprudentiels d'une norme en construction », dans S.F.C.B.Q., vol. 594, *Développements récentes en droit des marchés publics* (2026), Cowansville, Éditions Yvon Blais, en ligne : Le devoir de cohérence dans l'exécution des contrats : les contours jurisprudentiels d'une norme en construction - Doctrine en ligne - Espace CAIJ

³⁶ Art. 2921 C.c.Q. « [l]a prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non-recevoir à une action. »

³⁷ Art. 2885 C.c.Q. »

de se libérer de ses obligations sans heurter de plein front les exigences de la bonne foi.

[63] La Ville soutient que 9081 a tacitement renoncé à ses droits qu'elle a laissés prescrire, ajoutant que celle-ci a été négligente. Cette affirmation n'est supportée par aucune preuve. Au contraire, les notes internes de la Ville elle-même font voir la diligence de 9081³⁸. Ces notes internes donnent foi au témoignage des représentants de 9081 voulant que même Monsieur Clouâtre – de la Ville - considérait que d'autres cessions de terrains devaient suivre en exécution du contrat de 2005, et ce, jusqu'en 2020.

[64] En résumé, le Tribunal est d'avis qu'ici, la Ville n'a pas respecté les exigences de la bonne foi qui sont à la base de tout contrat, y compris à la phase de l'exécution³⁹. Lorsque, comme ici, une partie crée de fausses attentes chez son cocontractant, en demandant notamment de patienter et de suspendre son dossier, elle ne peut revenir sur la lettre du contrat sans porter atteinte au devoir de loyauté implicite prévue aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q⁴⁰.

[65] En raison du comportement des parties, le Tribunal conclut qu'en tout temps pertinent, le contrat était en vigueur. Il conclut également que l'action n'est pas prescrite, puisque ce n'est qu'en décembre 2020 que la Ville a exprimé sa volte-face, en adoptant une position contraire à ses agissements antérieurs et contraires aux actes notariés. Le droit d'action de 9081 n'a donc pris naissance qu'au moment de la connaissance par 9081 de cette volte-face.

La défense de force majeure soulevée par la Ville

[66] La Ville plaide que le décret d'urgence adopté par le Gouvernement fédéral constitue une force majeure, puisque l'effet du décret rend impossible le développement des terrains restants dans le secteur des rues Roberval et Béliveau.

[67] Le cadre juridique propre à ce moyen de défense est énoncé à l'art. 1470 C.c.Q.:

1470. Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.

³⁸ *Op.cit.* note 22.

³⁹ *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*, 2014 QCCA 947, par.88 et 89.

⁴⁰ *Idem*, par. 92.

[68] Les critères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité n'ont pas été démontrés en l'espèce. Comme l'explique la Cour d'appel, l'imprévisibilité est l'événement qui ne peut être raisonnablement envisagé⁴¹ :

[26] L'imprévisibilité doit être « entendue de manière relative: est imprévisible l'événement qui, par sa nature ou son degré, ne peut raisonnablement être envisagé par une personne normalement diligente et prévoyante ».

[Référence omise]

[69] Quant à l'irrésistibilité, la Cour d'appel définit ainsi ce critère:

[26] (...) La notion d'irrésistibilité, quant à elle, réfère à une double exigence, l'une portant sur la nature de l'événement, l'autre sur son effet. Sur le premier aspect, l'on dira que l'événement doit être inévitable, c'est-à-dire qu'une personne raisonnable ne pouvait en empêcher la survenance. Sur le second aspect, l'on dira que l'événement doit être insurmontable, c'est-à-dire qu'il a rendu l'exécution de l'obligation impossible plutôt que simplement plus difficile ou onéreuse.

[27] Ainsi, des circonstances postérieures qui étaient imprévisibles lors de la formation du contrat, mais qui ne font que rendre plus onéreuse l'exécution de l'obligation – plutôt que de la rendre impossible pour quiconque – ne constituent pas un cas de force majeure, mais relèvent plutôt de la théorie de l'imprévision, qui n'est pas admise en droit québécois.

[Soulignements ajoutés, références omises]

[70] Le critère de l'irrésistibilité n'est rempli que lorsqu'il entraîne une impossibilité absolue pour le débiteur de l'obligation de s'exécuter⁴², ce qui n'est pas prouvé ici.

[71] La Ville plaide que la mise en place du Décret rend impossible l'exécution de son obligation. Or, d'autres terrains étaient disponibles dans la continuité du boulevard Béliveau, soit dans un secteur situé à proximité du périmètre délimité par le contrat de 2005 (Annexe C). Le Tribunal souligne que 9081 ne demande pas que la Ville lui cède ces terrains, mais y réfère pour démontrer que la Ville n'était pas dans l'impossibilité absolue d'agir à la suite de l'adoption du Décret. Le fait que ces terrains soient situés à l'extérieur de l'Annexe C, et que les difficultés anticipées pour se conformer à ses obligations puissent se traduire par des coûts et des démarches supplémentaires pour

⁴¹ *Immeubles Redbourne South Shore inc. c. Soutex inc.*, 2026 QCCA 434, par. 26.

⁴² *Services Ricova inc. c. Ville de Chambly*, 2022 QCCA 1599, par. 6.

la Ville, n'est pas une contrainte suffisante pour satisfaire au critère d'irrésistibilité de la force majeure⁴³.

Les dommages

[72] La valeur des terrains en cause, avant et après l'adoption du Décret d'urgence du Gouvernement fédéral a fait l'objet d'admissions entre les parties. Ici, cette valeur est établie par les admissions des parties à 331 437,48 \$, somme que 9081 est en droit de recevoir de la Ville.

[73] Si la Ville avait cédé les terrains en cause conformément à ses obligations et en temps opportun, 9081 serait aujourd'hui en possession de terrains dont la valeur a grandement diminué. C'est cette valeur actuelle à laquelle elle a droit.

[74] En effet, même si la Ville avait cédé les terrains dès la réception de la mise en demeure, la preuve prépondérante permet de conclure que 9081 n'aurait pas été en mesure de les développer avant l'adoption du décret qui protège la rainette faux-grillon, d'où sa perte importante de valeur. Le Tribunal doit tenir compte d'une telle situation, survenue de manière subséquente et qui entraîne un impact sur l'évaluation du dommage⁴⁴.

[75] Le Tribunal précise qu'au moment de conclure la transaction, la valeur des terrains n'était pas le critère dominant pour les parties, qui recherchaient plutôt à se céder mutuellement une superficie équivalente de terrains. À défaut de pouvoir réclamer un droit immobilier sur ces terrains, la demanderesse a droit à une indemnité compensatoire équivalent à la valeur du droit dont elle est injustement privée. La Ville, pour sa part, obtiendra de la demanderesse les terrains prévus au contrat d'échange, dont la valeur a vraisemblablement fluctué depuis la conclusion de la transaction en 2005.

[76] Il y donc lieu de distinguer entre l'octroi d'une somme d'argent équivalent à la prestation promise (l'échange de terrains) et l'octroi de dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi par 9081 en raison de l'inexécution du contrat par la Ville.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[77] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance re-re-re-re modifiée de la demanderesse ;

⁴³ 4381882 *Canada inc. c. Riocan Holdings (Québec) inc.*, 2013 QCCA 327, par. 20; *Canada Starch Co. c. Gill & Duffus (Canada) Ltd.*, 1990 CanLII 2754, par. 8 et 10 (C.A.).

⁴⁴ *Troll Gestionnaire inc. c. Landry*, 2024 QCCA 569, par. 35 et 51. Voir également l'arrêt *Findlay v. Howard*, [1919] 58 R.C.S. 516, appliqué par la Cour d'appel.

[78] **CONDAMNE** à la défenderesse à verser à la demanderesse la somme de 331 437,48 \$, avec intérêts depuis l'assignation, plus l'indemnité prévue au *Code civil du Québec* ;

[79] **DÉCLARE** que 9081 doit céder en contrepartie les terrains décrits aux admissions produites par les parties, soit les terrains désignés comme étant les lots 2 586 258, 2 586 259 et 2 586 261 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

[80] **FRAIS** de justice contre la défenderesse.

BERNARD SYNNOTT, J.C.S.

Me Claude Germain
cgermain@jurisylvestre.ca
SYLVESTRE AVOCATS
PROCUREUR DE LA DEMANDERESSE

Me Alexandre Lacasse
alacasse@dhcavocats.ca
DHC AVOCATS INC.
PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE

Dates d'audience : 26, 27, 28, 29 janvier 2026