

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-113474-202

DATE : 6 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SIMON CHAMBERLAND, J.C.S.

RELIANCE CONSTRUCTION OF CANADA LTD.

Demanderesse

c.

AKELIUS MONTREAL LTD.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Akelius Montréal est une société qui possède et gère des immeubles locatifs. En décembre 2018, elle retient les services de Reliance Construction of Canada, à titre de gérant de construction pour un projet de rénovation d'un de ses immeubles. Le coût total du projet est de plusieurs dizaines de millions de dollars. Il doit, selon le calendrier de construction initial, être complété en mai 2021.

[2] Cependant, le projet connaît plusieurs difficultés, notamment en raison des modifications qu'Akelius lui apporte en cours d'exécution. En mars 2020, cette dernière suspend le projet, alors que les travaux de construction n'ont toujours pas débuté, et, en juillet 2020, Reliance résilie le contrat l'unissant à Akelius. Alléguant diverses fautes commises par Akelius dans l'exécution du contrat, Reliance lui réclame des dommages-intérêts en compensation de ses pertes passées et futures.

[3] Pour les motifs qui suivent, je conclus que la réclamation de Reliance est mal fondée, puisque les circonstances de l'affaire ne lui permettaient pas de résilier le contrat en invoquant, comme elle l'a fait, le régime de la résiliation pour cause (ou résiliation-sanction) du droit commun.

A. CONTEXTE

[4] En juin 2018, Akelius prend la décision de rénover entièrement un immeuble qu'elle détient à Montréal (« Immeuble »). L'Immeuble compte alors 264 logements répartis sur 20 étages, ainsi que des stationnements souterrains.

[5] Le 21 décembre 2018, elle retient les services de Reliance à titre de gérant de construction pour ce projet de rénovation (« Projet »)¹. À cette époque, Akelius a déjà retenu les services de la firme d'architectes Aedifica, et la confection des plans de rénovation pour les travaux devant débiter à l'été 2019 est avancée à environ 75 %².

[6] Dès janvier 2019, bien qu'aucun contrat n'ait encore été signé, Reliance commence à rendre des services à Akelius pour la préparation des travaux du Projet, notamment en participant aux réunions de coordination avec Akelius, Aedifica et d'autres professionnels déjà retenus³.

[7] Le 27 mai 2019, Reliance commence l'installation d'un monte-charge. Les travaux de démolition débutent au courant du mois de juin.

[8] Le 28 mai 2019, lors d'une réunion de coordination, Akelius informe les participants (dont Reliance) qu'elle demeure dans l'attente de l'approbation des plans d'Aedifica par le bureau en chef d'Akelius en Europe⁴. Lors des réunions de coordination des 4, 11 et 18 juin 2019, Akelius annonce qu'elle est toujours en attente de cette approbation⁵.

[9] Le 27 juin 2019, bien que les plans d'Aedifica ne soient pas encore approuvés⁶, Akelius signe un contrat intitulé « *Construction Management Contract for Services and Construction* », reconnu dans le monde de la construction comme étant de type CCDC 5B (« Contrat »)⁷. Reliance signe ce même contrat le 29 juin 2019.

[10] En vertu du Contrat, Reliance s'engage à réaliser l'ensemble des travaux du Projet à titre d'entrepreneur général, ainsi qu'à rendre certains services connexes prévus par le Contrat.

¹ Pièce D-2.

² Pièce D-2.

³ Pièce P-17.

⁴ Pièce D-8, p. 109.

⁵ Pièce D-8, p. 114, 119 et 123.

⁶ Interrogatoire préalable de Bryan Kaplan du 13 décembre 2021, p. 35.

⁷ Pièce P-4.

[11] Un « *Preliminary Construction Schedule* » daté du 18 juin 2019 est joint au Contrat. Il indique que les travaux sont commencés depuis le 27 mai 2019 et devraient se terminer le 19 mai 2021.

[12] Les clauses 5.3 et 5.4 du Contrat prévoient les honoraires de Reliance. Ceux-ci comprennent notamment des frais de 3 % sur le coût des travaux (*Cost of the Work*). Akelius doit également payer les taux hebdomadaires du personnel de Reliance, lesquels sont sujets à une révision annuelle, de même que tous les frais remboursables engagés par Reliance pour le Projet. Le budget préliminaire des travaux (avant profits et administration) est évalué à 42 601 028 \$⁸.

[13] Le Contrat contient aussi une clause relative à la modification des termes du contrat en cas de retard (clause 6.5.1), et des clauses relatives à sa résiliation (clauses 7.2.3, 7.2.4 et 7.2.5).

[14] Le 2 juillet 2019, Akelius informe Reliance que sa maison mère, domiciliée en Europe, a revu l'aménagement intérieur des appartements du Projet, leur taille minimale devant être augmentée⁹. Cela avait pour conséquence de réduire le nombre d'appartements pouvant être construits et de nouveaux plans reflétant ces changements devaient nécessairement être produits. Il est alors prévu que des esquisses seraient préparées par l'équipe d'architecture interne d'Akelius pour approbation par sa maison mère. Dans l'intervalle, Akelius demande à Reliance de poursuivre les travaux de démolition.

[15] Le 20 septembre 2019, la maison mère accepte les esquisses. Reliance est apparemment avisée de cette approbation puisque, le 11 octobre 2019, le chargé de projet chez Reliance, Jean-Philippe Ponton, transmet au chargé de projet chez Akelius, Jean-Philippe Boucher¹⁰, le nom d'un architecte qui pourrait préparer les plans du Projet, soit Brian Burrows de la firme Architex¹¹.

[16] Le 6 novembre 2019, lors d'une réunion de coordination, Akelius indique avoir engagé la firme d'architectes Figurr pour procéder au design intérieur de l'Immeuble, et que les plans pour soumission seraient prêts pour le 31 décembre et les dessins pour construction, pour le 15 janvier¹².

[17] Le 26 février 2020, Akelius informe Reliance que le Projet doit être modifié afin d'en réduire substantiellement les coûts¹³. Le même jour, le président de Reliance, Bryan

⁸ Pièce P-4, p. 75.

⁹ Pièce P-17, p. 47.

¹⁰ Initialement, le chargé de projet chez Akelius était Alexandre Ben-Marzouk. Il a été remplacé par Jean-Philippe Boucher le 23 septembre 2019, suite à son départ de l'entreprise.

¹¹ Pièce D-9.

¹² Pièce P-21, p. 1.

¹³ Pièce P-5.

Kaplan, répond que les attentes d'Akelius sont irréalistes. Il conclut qu'« il faudra démobiliser au complet et revenir après le redesign est fini »¹⁴.

[18] Le 2 mars 2020, lors d'une réunion de coordination, Akelius confirme sa décision d'apporter des changements majeurs au Projet et indique que les travaux seront suspendus le ou vers le 15 mars 2020 afin d'examiner différentes possibilités afin de réduire le budget¹⁵.

[19] Malgré cela, le Projet se poursuit au-delà du 15 mars 2020. Toutefois, le 23 mars 2020, le gouvernement du Québec annonce la fermeture des chantiers de construction le 25 mars 2020, pour une période indéterminée, en raison de la pandémie de COVID-19.

[20] Le 6 avril 2020, Steven Miller, chargé de projet chez Reliance en remplacement de Ponton¹⁶, indique à Boucher que Reliance désire conclure un nouveau contrat avec un budget révisé¹⁷. Reliance demande que la retenue contractuelle de fin des travaux de 10 % soit payée.

[21] Le 8 avril 2020, Boucher répond qu'Akelius désire suspendre le Projet « étant donné les circonstances actuelles du projet et de la crise sanitaire du Coronavirus »¹⁸.

[22] Le 16 avril 2020, Boucher propose à Reliance deux options pour la suite, soit de poursuivre le Projet avec paiement par Akelius de la retenue à la fin des travaux (tel que prévu au Contrat) ou de résilier le contrat avec paiement de la totalité de la retenue, étant entendu que, par la suite, Reliance serait appelé à soumettre un nouveau budget pour la poursuite du Projet¹⁹.

[23] Le même jour, Reliance fait état pour la première fois d'une réclamation potentielle contre Akelius, Kaplan indiquant que « dans un scénario de terminaison de contrat, Reliance attendra son profit prévu sur le projet à 100 %, tous les coûts encourus à date, et la retenue au complet, comme minimum »²⁰.

[24] Le 11 mai 2020, le gouvernement du Québec autorise la reprise des chantiers de construction.

[25] Le 29 mai 2020, Reliance publie une hypothèque légale au Registre foncier du Québec de la circonscription foncière de Montréal²¹.

¹⁴ Pièce P-5.

¹⁵ Pièce P-21, p. 43.

¹⁶ L'usage des seuls noms de famille dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte. On ne doit pas y voir un manque de respect à l'égard des personnes concernées.

¹⁷ Pièce D-13, p. 165.

¹⁸ Pièce D-13, p. 162.

¹⁹ Pièce P-8, p. 3.

²⁰ Pièce P-8, p. 3.

²¹ Pièce P-10.

[26] Le 5 juin 2020, une rencontre par visioconférence se tient entre Akelius et Reliance pour discuter des options afin de remettre le Projet sur les rails. Akelius indique être prête à continuer le Projet sur la base des nouveaux plans préparés par Figurr, avec certaines modifications. Pour sa part, Reliance propose un modèle contractuel alternatif pour la continuation du Projet, soit sur la base de frais mensuels. Les parties n'arrivent pas à convenir d'une entente ce jour-là.

[27] Le 22 juin 2020, Reliance publie un avis d'exercice d'un droit hypothécaire au Registre foncier du Québec de la circonscription foncière de Montréal²².

[28] Le 23 juin 2020, Reliance transmet une lettre de mise en demeure à Akelius²³. Elle allègue que cette dernière est en défaut de respecter ses obligations en vertu de la clause 5.4.7 des conditions générales du Contrat (concernant le paiement d'acomptes pour l'ouvrage), ainsi que des clauses 2.1.1 (1), (2) et (9) des conditions générales du Contrat (concernant diverses responsabilités du maître de l'ouvrage). Elle donne un délai de cinq jours à Akelius pour remédier aux manquements qu'elle lui reproche.

[29] Le 3 juillet 2020, Reliance transmet une lettre à Akelius l'informant qu'elle résilie « pour cause » le Contrat au motif qu'Akelius a fait défaut de remédier aux manquements identifiés dans sa lettre du 23 juin 2020²⁴.

[30] Le 3 septembre 2020, Reliance intente un recours en dommages. Elle réclame un montant de 2 472 388,80 \$, soit : (i) la somme de 64 469,30 \$ représentant le solde impayé d'une facture; (ii) la somme de 1 170 635 \$ pour les profits qu'elle aurait faits si le Projet avait été mené à terme; et (iii) la somme de 1 237 284 \$ pour une perte d'opportunités d'affaires due aux délais et à l'impossibilité d'assigner des employés-clés à d'autres projets²⁵.

B. QUESTIONS EN LITIGE

[31] Le Code civil du Québec prévoit deux régimes de résiliation en matière de contrat de service et de contrat d'entreprise²⁶ : la « résiliation pour cause » (ou « résiliation-sanction ») du droit commun (articles 1590 et 1604 C.c.Q.), et la « résiliation sans cause » (ou « résiliation unilatérale ») spécifique à ces contrats nommés (articles 2125 C.c.Q. (résiliation par le client) et 2126 C.c.Q. (résiliation par le prestataire de services ou l'entrepreneur)). Ces régimes se distinguent par leurs conditions d'application et l'étendue

²² Pièce P-11.

²³ Pièce P-12.

²⁴ Pièce P-13.

²⁵ *Re-modified originating application* datée du 29 mars 2021.

²⁶ *Société de transport de Longueuil c. Marcel Lussier Ltée*, 2003 CanLII 32156 (QC CA) (« *Société de transport de Longueuil* »), paragr. 19; Michèle Frenière, « La résiliation unilatérale : un régime unique en évolution » dans *Développements récents en droit de la construction* (2025), vol. 579, Yvon Blais, 2025, p. 3.

des dommages auxquels ils donnent droit. Ils ne peuvent pas être invoqués simultanément; le choix du régime appartient à la partie qui allègue y avoir droit²⁷.

[32] Reliance invoque ici le régime de la résiliation pour cause (ou résiliation-sanction). Avec raison, Akelius ne conteste pas que Reliance peut choisir ce régime²⁸. Elle prétend cependant que ses conditions d'application ne sont pas satisfaites. Elle conteste aussi l'étendue des dommages réclamés.

[33] Le litige soulève ainsi les deux questions suivantes :

1. Reliance était-elle en droit de résilier le Contrat en vertu du régime de la résiliation-sanction?
2. Le cas échéant, quelle est l'étendue des dommages auxquels Reliance a droit?

C. ANALYSE

1. Reliance était-elle en droit de résilier le Contrat en vertu du régime de la résiliation-sanction?

[34] Les conditions de la résiliation-sanction sont les suivantes : « (1) L'inexécution d'une obligation, (2) qui ne doit pas être de peu d'importance, (3) sans justification du débiteur de l'obligation et (4) la mise en demeure de ce dernier. »²⁹

[35] Selon l'article 1604 al. 2 C.c.Q., le créancier n'a pas droit à la résiliation du contrat « lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance ». En d'autres mots, l'inexécution d'une obligation contractuelle invoquée par le créancier afin de légitimer la résiliation-sanction doit être « substantielle »³⁰.

[36] De plus, selon l'article 1590 al. 2 C.c.Q., l'inexécution doit être « sans justification ». Le débiteur peut ainsi faire valoir un motif d'exonération, comme l'exception

²⁷ Frenière, « La résiliation unilatérale », *supra*, note 26, p. 4; Vincent Karim, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4^e éd., Wilson & Lafleur, Montréal, 2020, paragr. 2211.

²⁸ Les articles 2126 et 2129 C.c.Q. n'empêchent pas le prestataire de services ou l'entrepreneur d'invoquer les règles du droit commun de la résiliation lorsque les circonstances le justifient : Karim, *Contrats d'entreprises*, *supra*, note 27, paragr. 2211.

²⁹ *Groupe Macadam inc. c. Ville de Lévis*, 2020 QCCA 13 (CanLII) (« *Groupe Macadam inc.* »), paragr. 50; art. 1590 et 1604 C.c.Q.

³⁰ *Id.*, paragr. 52; Vincent Karim, *Les obligations - Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.)*, 6^e éd., Wilson & Lafleur, Montréal, 2024, paragr. 2277.

d'inexécution (art. 1591 C.c.Q.) ou la force majeure (art. 1693 C.c.Q.), afin de contester la résiliation³¹.

[37] Enfin, toujours selon l'article 1590 al. 2 C.c.Q., le créancier doit avoir mis le débiteur en demeure d'exécuter son obligation avant d'avoir le droit de résilier le contrat. Cette mise en demeure doit être faite en temps utile de manière à permettre au débiteur de corriger la situation et d'ainsi éviter la résiliation³².

[38] Il découle de ce qui précède que la première question en litige (Reliance était-elle en droit de résilier le Contrat en vertu du régime de la résiliation-sanction?) implique deux sous-questions : Akelius a-t-elle fait défaut, sans justification, d'exécuter une obligation contractuelle substantielle? Le cas échéant, Reliance a-t-elle mis en demeure Akelius d'exécuter cette obligation avant de résilier le contrat?

[39] Reliance invoque différents manquements de la part d'Akelius. Ils peuvent être regroupés en deux catégories : (i) un défaut de fournir à Reliance l'information et les approbations nécessaires concernant les exigences du Projet de manière à permettre la bonne exécution des travaux; et (ii) un défaut de payer certaines factures en souffrance.

1.1 Défaut allégué de fournir à Reliance les informations et approbations nécessaires concernant les exigences du Projet de manière à permettre la bonne exécution des travaux

[40] En vertu de l'article 2.1 (1), (2) et (9) des conditions générales du Contrat, Akelius avait l'obligation de fournir à Reliance, en temps utile, l'information et les approbations nécessaires concernant les exigences du Projet, d'examiner les documents soumis par Reliance et de lui faire part de ses décisions en temps opportun, et de coordonner et faciliter la prestation des services de Reliance et des professionnels engagés par Akelius. De telles obligations découlent par ailleurs de l'obligation générale de collaborer de bonne foi que se doivent les cocontractants dans l'exécution d'un contrat³³.

[41] Selon Reliance, Akelius a, à plusieurs égards, fait défaut de respecter ses obligations contractuelles et de bonne foi. Elle souligne plusieurs éléments qui, selon elle, le démontrent³⁴.

[42] À mon avis, ces éléments, pris tant individuellement que collectivement, ne justifiaient la résiliation du Contrat. Il est vrai que l'exécution du Contrat n'a pas été sans embûches. On peut même considérer que la conduite d'Akelius a été déficiente. Les changements qu'elle a requis dans l'exécution des travaux, notamment en ce qui

³¹ *Groupe Macadam inc.*, *supra*, note 29, paragr. 53; Karim, *Les obligations - Volume 2*, *supra*, note 30, paragr. 1587-1590.

³² *Groupe Poulin Thériault ltée c. Lévis Construction inc.*, 1992 CanLII 3228 (QC CA) (« *Groupe Poulin Thériault ltée* »); Karim, *Les obligations - Volume 2*, *supra*, note 30, paragr. 1591-1593.

³³ Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.

³⁴ Plan d'argumentation de la demanderesse, paragr. 100.

concerne la grandeur des unités et le coût total du Projet, ont entraîné des délais regrettables. Certaines de ses décisions auraient aussi pu être prises plus rapidement, notamment en ce qui concerne l'octroi du contrat pour les fenêtres. Cependant, ces manquements n'ont pas été d'une importance suffisante pour justifier la résiliation du Contrat par Reliance.

[43] En tout temps, Reliance a été avisé des changements requis par Akelius ainsi que de leurs impacts sur la réalisation des travaux. Si les manquements identifiés par Reliance avaient l'importance qu'elle leur prête aujourd'hui, elle avait l'obligation, pour pouvoir invoquer le régime de la résiliation-sanction, de mettre sans retard Akelius en demeure de corriger la situation, ce qu'elle n'a pas véritablement fait. Par ailleurs, Reliance avait la possibilité d'invoquer la clause du Contrat relative à la modification des termes du Contrat (clause 6.5.1), ou les clauses du Contrat relatives à sa résiliation (clauses 7.2.3, 7.2.4 et 7.2.5), ce qu'elle n'a pas davantage fait.

[44] Au contraire, Reliance a laissé Akelius poursuivre ses démarches sans laisser entendre que leur collaboration était mise en péril. Notamment, à la fin du mois de février 2020, Reliance cherche toujours à trouver une solution pour que le Projet aille de l'avant, et ce, malgré la réduction des coûts recherchée par Akelius³⁵. Ce n'est en fait que le 16 avril 2020 que Reliance, pour la première fois, fait état d'une réclamation qu'elle pourrait avoir contre Akelius. De plus, sa lettre de mise en demeure du 23 juin 2020 semble être transmise simplement pour la forme, du moins en ce qui concerne les défauts autres que le paiement des factures. En effet, Reliance y réfère à des événements passés qu'Akelius n'a plus la possibilité de corriger³⁶.

[45] Revoyons plus en détails certains des difficultés survenues dans l'exécution du Contrat.

1.1.1 La modification des plans demandée par la maison mère d'Akelius

[46] Reliance prétend qu'Akelius a été informée le ou vers le 25 juin 2019, soit avant la signature du Contrat, que sa maison mère exigeait que la taille des unités soit augmentée. Pour sa part, Akelius prétend que ce n'est que lors d'une rencontre tenue le 2 juillet 2019. Le Tribunal privilégie la thèse d'Akelius, étant donné le témoignage convaincant de Julio Viana, le dirigeant du bureau d'Akelius à Montréal. En tout état cause, même en supposant qu'Akelius Montréal le savait avant la signature du Contrat, et bien qu'il aurait été préférable que Reliance en soit informée, cela ne justifierait pas la résiliation du Contrat un an plus tard, en juillet 2020.

[47] Au moment de la signature du Contrat en juin 2019, Reliance devait savoir que les travaux envisagés pouvaient encore faire l'objet de modifications importantes. Les plans

³⁵ Pièce P-5.

³⁶ Voir par analogie : *Groupe Poulin Thériault Itée*, *supra*, note 32.

d'Aedifica n'étaient pas finalisés; ils devaient encore être approuvés par la maison mère d'Akelius³⁷. « Les concepts étaient préliminaires », comme le reconnaît Kaplan lors de son interrogatoire préalable³⁸.

[48] Reliance informe Akelius le 2 juillet 2019 que sa maison mère a décidé d'augmenter la taille minimale des appartements du Projet³⁹. Il était dès lors évident que des délais significatifs s'en suivraient, puisque le nombre de logements à construire serait réduit et que, par conséquent, de nouveaux plans reflétant ces changements devraient être produits. Reliance est d'ailleurs informée que l'équipe d'architecture interne d'Akelius préparerait des esquisses qui seraient soumises pour approbation à sa maison mère. Malgré cela, Reliance n'invoque pas la clause du Contrat relative à la modification des termes du Contrat (clause 6.5.1) ou les clauses relatives à sa résiliation (clauses 7.2.3, 7.2.4 et 7.2.5).

[49] Bien que Reliance reconnaisse que les plans d'Aedifica demeuraient à être finalisés en date de la signature du Contrat⁴⁰, elle plaide que les changements qui étaient toujours permis ne pouvaient être de la nature de ceux annoncés par Akelius le 2 juillet 2019, ceux-ci concernant des éléments fondamentaux de l'aménagement intérieur, à savoir la taille et le nombre des unités. Or, même si Reliance devait avoir raison sur ce point, cela ne saurait justifier sa résiliation du Contrat un an plus tard, soit le 3 juillet 2020. En n'agissant pas plus tôt, Reliance a tacitement accepté la situation.

[50] Le même raisonnement s'applique aux reproches formulés par Reliance quant au délai de trois mois (du 25 juin au 20 septembre 2019) pris par Akelius pour obtenir l'approbation des nouvelles esquisses de l'aménagement intérieur par sa maison mère, de même que quant à son défaut de suivre la recommandation de Reliance pour un architecte devant faire de nouveaux plans suite à cette approbation. Non seulement la preuve n'est pas convaincante quant à une quelconque faute de la part d'Akelius sur ces deux aspects, mais, encore une fois, Reliance a en quelque sorte accepté ces délais en n'agissant pas promptement.

1.1.2 L'indécision d'Akelius quant à certains aspects du Projet

[51] Reliance reproche à Akelius des difficultés à prendre des décisions quant à certains aspects du Projet. Elle lui reproche notamment d'être revenue sur sa décision de retenir les services d'A.D. Prévost pour la fourniture des fenêtres alors qu'elle avait préalablement approuvé ce fournisseur. Selon Reliance, il aurait été possible de procéder à l'installation des nouvelles fenêtres sur la base des plans qui avaient été préparés par Aedifica sans attendre les nouveaux plans qui devaient être préparés suite aux commentaires de la maison mère d'Akelius. Similairement, Reliance reproche à Akelius d'avoir refusé ses propositions d'accomplir certains travaux de béton en fonction des

³⁷ Pièce D-8, p. 123 (réunion de coordination du 18 juin 2019).

³⁸ Interrogatoire préalable de Bryan Kaplan du 13 décembre 2021, p. 37.

³⁹ Pièce P-17.

⁴⁰ Interrogatoire préalable de Bryan Kaplan du 13 décembre 2021, p. 35.

éléments qui n'étaient pas susceptibles de changer dans les nouveaux plans qui devaient être préparés.

[52] Reliance a peut-être raison que la conduite d'Akelius a été déficiente. Les manquements qu'elle lui reproche ne justifient toutefois pas la résiliation-sanction du Contrat. Reliance n'a pas fait la preuve qu'ils sont d'une importance suffisante eu égard à l'ensemble du Projet. De plus, ici encore, le défaut de Reliance d'agir plus tôt pour faire valoir ses droits est déterminant. Ainsi, à partir de novembre 2019, Reliance exprime beaucoup de frustration par rapport au retard pris par le Projet⁴¹. En n'agissant pas dès ce moment, elle renonçait en quelque sorte à invoquer les raisons de ce retard pour justifier une résiliation-sanction.

1.1.3 La révision du budget demandée par Akelius en février 2020

[53] À compter de la fin février 2020, Akelius discute avec Reliance de la nécessité de revoir le budget afin de réduire les coûts du Projet. Cela mène à la suspension des travaux en mars 2020, puis à des discussions quant à la possibilité de mettre fin au Contrat et de le renégocier sur de nouvelles bases.

[54] Reliance n'a pas fait la preuve qu'Akelius n'avait pas le droit d'agir comme elle l'a fait. Elle avait le droit de chercher à réduire les coûts du Projet. Cela pouvait certes mener à la fin de la relation contractuelle avec Reliance. Il ne s'agit toutefois pas d'un motif de résiliation-sanction par Reliance.

1.2 Défaut allégué de payer certaines factures en souffrance

[55] Reliance allègue un défaut de payer certaines factures en souffrance, pour un montant total de 510 587,04 \$, afin de justifier sa résiliation du Contrat.

[56] Il va de soi que, en certaines circonstances, le non-paiement par le donneur d'ouvrage de sommes dues pour les travaux convenus peut constituer une faute contractuelle justifiant une résiliation de contrat. Ce n'est cependant pas le cas ici. Le défaut de paiement allégué apparaît plutôt comme un prétexte pour résilier le Contrat.

[57] Les factures impayées auxquelles Reliance réfère sont datées du 31 mars 2020 (n^{os} 3568A et 3569), du 30 avril 2020 (n^o 3603) et du 29 mai 2020 (n^o 3607)⁴². Or, Akelius n'a jamais refusé de payer ces factures. Celles-ci faisaient cependant l'objet de discussions entre les parties. Ce n'était d'ailleurs pas la première fois que les factures de Reliance faisaient l'objet de demandes de précisions de la part d'Akelius. Cela est normal pour ce genre de relation contractuelle et n'avait jamais suscité de mécontentement particulier de la part de Reliance.

⁴¹ Pièce P-37.

⁴² Pièce P-9.

[58] Ainsi, en ce qui concerne les factures du 31 mars 2020, l'une d'elles est révisée à trois reprises (n° 3568A) et l'autre à deux reprises (n° 3569). Par ailleurs, cette dernière facture représente la retenue contractuelle de 10 %. Or, Akelius a offert à Reliance de payer cette retenue si elle lui transmettait les quittances finales des sous-traitants ayant effectué des travaux⁴³. Il était alors devenu évident que la relation contractuelle entre Akelius et Reliance prendrait fin. Reliance ne peut pas ainsi invoquer le non-paiement de la retenue contractuelle pour justifier la résiliation du Contrat.

[59] Quant à la facture du 30 avril 2020 (n° 3603), elle inclut une somme d'environ 50 000 \$ représentant des frais d'annulation du contrat d'A.D. Prévost auquel Akelius disait n'avoir jamais consenti. Il était normal qu'elle demeure impayée jusqu'à ce que les parties trouvent une solution à leur différend concernant ces frais.

[60] Quant à la facture du 29 mai 2020 (n° 3607), Reliance n'a pas facturé les frais de 3 % sur les travaux effectués, comme prévu au Contrat, mais a plutôt facturé une somme forfaitaire de 5 000 \$. Ici encore, il était normal qu'elle demeure impayée jusqu'à ce que les parties trouvent une solution à leur différend concernant ce montant.

[61] Considérant les circonstances des défauts de paiement allégués par Reliance, il semble évident qu'ils ne sauraient constituer un motif de résiliation-sanction.

2. Quelle est l'étendue des dommages auxquels Reliance a droit?

[62] En cas de résiliation-sanction, le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe. Il a droit, pour le dire autrement, à la réparation intégrale de tous les dommages qu'il a subis, lesquels possèdent deux composantes : la perte subie et le gain manqué⁴⁴.

[63] Reliance cherche à être indemnisé pour trois types de dommages : (i) les travaux effectués et les services qu'elle a rendus avant la résiliation du contrat; (ii) la perte de profits qu'elle devait réaliser sur le Projet; et (iii) la perte d'opportunités d'affaires qu'elle aurait subie parce que ses ressources étaient engagées sur le Projet.

[64] Nonobstant ma conclusion quant à la première question en litige, à des fins d'exhaustivité, je commenterai brièvement chacun de ces chefs de dommages.

⁴³ Pièce D-17 et D-18.

⁴⁴ Art. 1607, 1611 et 1613 C.c.Q.; *Société de transport de Longueuil*, *supra*, note 26, paragr. 23. Au contraire, le régime de la résiliation sans cause ne permet pas à l'entrepreneur d'être indemnisé pour un gain manqué, notamment pour le profit escompté sur le contrat résilié : *Pelouse agrostis turf Inc. c. Club de golf Balmoral*, 2003 CanLII 2728 (QC CA).

2.1 Travaux effectués et services rendus par Reliance avant la résiliation du contrat

[65] Reliance réclame la somme de 64 469,30 \$ représentant le solde impayé de sa facture n° 3603. Sous réserve de ce solde, il n'est pas contesté que Reliance a été payée pour tous les travaux exécutés, y compris le profit de 3 % prévu au Contrat.

[66] La facture n° 3603 est pour un total de 69 917,92 \$ et est composée des éléments suivants, auxquels s'ajoutent les taxes applicables :

- Frais généraux de Reliance : 9 327,19 \$⁴⁵
- Frais de Reliance : 279,82 \$⁴⁶
- Dessins d'ateliers et mesures pour le contrat d'A.D. Prévost : 51 204,40 \$.

[67] Un paiement partiel de 5 448,62 \$ a été fait par Akelius, laissant un solde impayé de 64 469,30 \$, incluant les taxes.

[68] Reliance a fait la preuve du caractère bien-fondé de cette réclamation, que j'aurais cependant réduite de 4 900 \$, puisque le sous-traitant Jamco a éventuellement été payé par Akelius⁴⁷.

[69] En ce qui concerne les dessins d'ateliers et mesures pour le contrat de fenêtres, je conclus qu'Akelius savait, ou aurait dû savoir, que les services d'A.D. Prévost avaient été retenus par Reliance à titre de sous-traitant et qu'il leur avait été demandé de préparer des dessins.

[70] En effet, dès septembre 2019, les services d'A.D. Prévost sont retenus. Le 23 septembre 2019, A.D. Prévost communique ses dessins d'atelier. Ceux-ci sont transmis à Aedifica le 23 septembre 2019 et à Reliance le 21 octobre 2019⁴⁸. Akelius devait à ce moment savoir que les services d'AD Prévost avaient été retenus, puisque ses représentants ont assisté aux réunions de coordination entre Akelius, Reliance et d'autres sous-traitants en septembre et octobre 2019⁴⁹. De plus, Akelius a donné son approbation pour les couleurs de verre pour les fenêtres proposées par A.D. Prévost⁵⁰.

⁴⁵ Pièce P-41, p. 3.

⁴⁶ 3 % de 9 327,19 \$.

⁴⁷ Pièce D-26.

⁴⁸ Pièces P-27, p. 36, et P-50.

⁴⁹ Pièce P-19.

⁵⁰ Pièce P-20. En fait, ce que semble contester Akelius, c'est davantage la valeur des travaux exécutés par A.D. Prévost que le fait que ses services avaient été dûment retenus : voir Pièce P-27, p. 36. Or, aucune preuve n'a été administrée à cet égard.

2.2 Perte des profits qu'aurait faits Reliance sur le Projet

[71] Reliance réclame la somme de 1 170 635,00 \$ pour les profits qu'elle aurait faits si le Projet avait été mené à terme.

[72] Il est établi qu'un entrepreneur peut, en principe, obtenir une indemnité pour le profit dont il est privé en raison de la résiliation du contrat⁵¹. La perte du profit doit cependant être une conséquence immédiate, directe, certaine et prévisible de la résiliation⁵².

[73] Au soutien de sa réclamation pour perte de profits, Reliance a déposé un rapport de la firme J.S. Held ULC qui établit à 1 170 635,00 \$ le montant des profits qu'elle aurait réalisés sur le Projet n'eût été la résiliation du Contrat⁵³. Le calcul de ce montant prend en compte les profits facturés par Reliance pour les travaux exécutés et les services rendus avant la résiliation du Contrat, ainsi que le solde des profits attendus en fonction de ce qui était prévu au Contrat pour les travaux qui demeuraient à être exécutés.

[74] Pour sa part, Akelius a déposé un rapport d'expert de la firme Strategia Conseil. Selon Strategia, J.S. Held fait erreur en utilisant comme base de ses calculs le budget préliminaire des coûts des travaux de 42 601 028 \$ (avant profits et administration). Puisqu'il ne s'agissait que d'une prévision budgétaire « préliminaire » des coûts du Projet, par définition appelée à être modifiée selon l'évolution du Projet, les profits estimés par J. S. Held seraient trop incertains pour devoir faire l'objet d'une estimation.

[75] Bien que l'évaluation de J. S. Held repose effectivement sur un montant total des coûts des travaux qui est nécessairement incertain, je considère qu'elle établit suffisamment la réclamation de Reliance pour perte de profits. En effet, j'estime que, selon la balance des probabilités, le coût total du Projet aurait été d'au moins 42 601 028 \$. Ainsi, en février 2020, Reliance jugeait que la volonté d'Akelius de réduire le coût du Projet à 42 000 000 \$ était irréaliste, que le budget initial devait être revu considérant les changements qui lui avaient été apportés, et qu'un montant réaliste était vraisemblablement autour de 55 000 000 \$⁵⁴. Akelius n'a fourni aucune preuve que le Projet aurait été réalisé pour moins de 42 601 028 \$. D'ailleurs, elle a éventuellement eu le feu vert de sa maison mère afin de poursuivre le Projet et elle aurait ainsi pu produire une preuve du coût exact de complétion du Projet, tel qu'il s'est effectivement réalisé, ce qu'elle n'a pas fait. J'en tire une inférence négative contre sa thèse selon laquelle la perte de profits alléguée est exagérée.

[76] Dans les circonstances, j'aurais conclu au caractère bien fondé de cet aspect de la réclamation de Reliance.

⁵¹ Karim, *Les obligations - Volume 2, supra*, note 30, paragr. 2564.

⁵² Art. 1607, 1611 et 1613 C.c.Q.

⁵³ Pièce P-23, p. 29-30.

⁵⁴ Pièce P-5, p. 5.

2.3 Perte d'opportunités d'affaires que Reliance aurait subie parce que ses ressources étaient engagées dans le Projet

[77] Reliance réclame la somme de 1 237 284 \$ pour la perte d'opportunités d'affaires qu'elle aurait subie parce que ses ressources étaient engagées dans le Projet.

[78] La preuve de Reliance au soutien de cette réclamation repose sur le rapport de J. S. Held. Pour évaluer l'ampleur de sa perte d'opportunités d'affaires, J. S. Held a révisé les rapports de revenus de Reliance pour tous ses projets entre mars 2015 et février 2021. J. S. Held a ainsi constaté une baisse anormale des revenus de Reliance en 2020. Selon J. S. Held, cette diminution des revenus de Reliance en 2020 est principalement attribuable au fait qu'elle a dû refuser des opportunités d'affaires en raison de ses engagements dans le Projet. Les efforts déployés par Reliance en 2020 pour obtenir de nouveaux mandats n'ont pas été suffisants pour compenser cette perte d'opportunités d'affaires.

[79] J'aurais rejeté cet aspect de la réclamation de Reliance pour principalement trois raisons.

[80] Premièrement, la preuve des opportunités d'affaires qui auraient été refusées par Reliance en raison de sa participation au Projet est faible. Lors de son interrogatoire hors Cour, Kaplan indique avoir refusé au moins une douzaine de projets par écrit et verbalement⁵⁵. À titre d'engagement, il lui est alors demandé de fournir les détails des projets en question à titre d'engagement. Or, seuls deux échanges de courriels ont été fournis en réponse à cet engagement⁵⁶; les autres opportunités n'auraient fait l'objet que d'échanges oraux. Bien que cela soit possible, le seul témoignage de Kaplan ne me convainc pas du bien-fondé d'une réclamation aussi importante.

[81] Deuxièmement, quant à la méthodologie employée par J. S. Held, en l'absence de données subséquentes à 2020, il est impossible de dire si la baisse des revenus de Reliance en 2020 est attribuable à son engagement dans le Projet, ou s'il ne s'explique pas par d'autres raisons.

[82] Troisièmement, la méthodologie employée par J. S. Held semble impliquer une forme de double indemnisation si l'on accepte de compenser à la fois la perte de profits en raison de la résiliation du Contrat et la perte d'opportunités d'affaires en raison de projets qui aurait pu débiter durant la même période. On remarque d'ailleurs que la somme réclamée à titre de profits perdus (1 170 635 \$) est similaire à celle qui est réclamée pour perte d'opportunités d'affaires (1 237 284 \$). Il est difficile, dans les

⁵⁵ Interrogatoire de Bryan Kaplan du 13 décembre 2021, p. 91-92.

⁵⁶ Pièce D-20. Dans l'un de ces deux échanges, le 11 mai 2020, Kaplan décline une offre de faire une soumission « *due to the current extreme demand for proposals* » : pièce D-20, p. 240. Or, à cette époque, il était déjà devenu évident que Reliance cesserait sa participation au Projet et on ne peut donc pas considérer qu'il s'agit d'une véritable perte d'opportunité d'affaires.

circonstances, de ne pas conclure qu'il y aurait une surindemnisation si les deux chefs de dommages devaient être retenus.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[83] **REJETTE** la demande introductive d'instance de la demanderesse;

[84] **ORDONNE** la radiation de l'hypothèque légale publiée par la demanderesse le 29 mai 2020 au Registre foncier du Québec de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 25 414 985 ainsi que de l'avis d'exercice d'un droit hypothécaire publié le 22 juin 2020 au Registre foncier du Québec de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 25 496 075;

[85] **LE TOUT,** avec frais de justice.

SIMON CHAMBERLAND, J.C.S.

Me Annie Bernard
Me Nicolas-Karl Perrault
Fasken Martineau DuMoulin
Avocats de la demanderesse

Me Marc Lanteigne
De Grandpré Jolicoeur
Avocat de la défenderesse

Dates d'audience : 19 au 23 janvier 2026