

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE QUÉBEC

N° : 200-09-010837-240
(200-17-032911-216)

DATE : 30 juin 2026

**FORMATION : LES HONORABLES SIMON RUEL, J.C.A.
STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.
SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.**

ARDEC CONSTRUCTION INC.

APPELANTE – défenderesse / demanderesse reconventionnelle
c.

ASCENSEURS MAXI INC.

INTIMÉE – demanderesse / défenderesse reconventionnelle

ARRÊT

[1] Ardec Construction inc. (« Ardec ») se pourvoit contre un jugement rendu le 30 octobre 2024 par la Cour supérieure (l'honorable Isabelle Germain), district de Québec, lequel accueille partiellement la demande introductive d'instance de l'intimée, Ascenseurs Maxi inc. (« Maxi »), et la demande reconventionnelle d'Ardec¹.

Contexte

[2] La trame factuelle principale est admise par les parties².

¹ *Ascenseurs Maxi inc. c. Ardec Construction inc.*, 2024 QCCS 5048 [Jugement de première instance].

² Jugement de première instance, paragr. 6.

[3] Le 14 août 2018, à la suite d'un appel d'offres, la Société de transport de Montréal (« STM ») octroie un contrat à l'appelante Ardec pour des travaux de réfection d'ascenseurs.

[4] Le 20 septembre 2018, Ardec conclut un contrat³ (« contrat de sous-traitance ») avec Maxi pour accomplir une portion substantielle des travaux.

[5] En 2021, Maxi saisit la Cour supérieure d'une demande introductive d'instance dans laquelle elle réclame 404 082,33 \$ à Ardec pour le solde des travaux effectués que cette dernière fait toujours défaut de lui payer aux termes du contrat de sous-traitance⁴.

[6] Ardec conteste ce recours, soutenant que certains travaux prévus dans la soumission de Maxi n'ont pas été réalisés. Par ailleurs, elle invoque une clause dite de « paiement sur paiement » selon laquelle le montant n'est pas exigible tant qu'elle n'a pas elle-même reçu le paiement de son donneur d'ouvrage, en l'occurrence la STM.

[7] Ardec se porte également demanderesse reconventionnelle. Elle réclame le paiement de 11 473,03 \$ à titre d'intérêts sur un paiement partiel retenu par la STM en raison, soutient-elle, de la publication fautive d'une hypothèque légale de la construction par Maxi sur l'immeuble de la STM⁵.

Jugement entrepris

[8] La juge retient que le contrat est clair et prévoit un prix forfaitaire de 1 190 000 \$ plus taxes. L'affirmation de Maxi selon laquelle le prix forfaitaire était plutôt de 1 375 270 \$, car l'addition des montants ventilés totalisait cette somme et que certaines sections de la soumission étaient optionnelles et non incluses dans le montant de 1 190 000 \$, n'est pas retenue⁶. Cette question ne fait pas l'objet de l'appel.

[9] La juge se penche ensuite sur l'exécution des travaux. Elle conclut que, bien que certains items prévus au contrat de sous-traitance n'aient pas été réalisés par Maxi, Ardec doit payer le solde du prix forfaitaire dû à Maxi, puisque, comme le prévoit l'article 2109 C.c.Q., lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher que prévu, à moins d'une convention contraire. Puisque le contrat de sous-traitance ne prévoit pas une telle clause, Ardec ne peut prétendre à une diminution de prix en faisant valoir que le travail n'est plus requis par la STM⁷.

³ Pièce P-4, Contrat de sous-traitance daté du 20 septembre 2018.

⁴ La demande introductive d'instance sera modifiée et remodifiée. La dernière version contient une réclamation pour un solde contractuel de 404 082,33 \$.

⁵ Jugement de première instance, paragr. 3 et 181.

⁶ *Id.*, paragr. 78-83.

⁷ *Id.*, paragr. 84-89.

[10] La preuve révèle toutefois que Maxi a elle-même pris la décision de ne pas réaliser certains autres items relatifs aux pièces de rechange et à l'outillage spécialisé, lesquels étaient pourtant requis par Ardec. La juge déduit donc 58 977,80 \$ du solde dû à Maxi, de sorte qu'après calcul, le total du montant qu'Ardec doit lui payer s'élève à 319 894,82 \$, taxes incluses⁸.

[11] La juge ne retient pas non plus l'argument d'Ardec consistant à plaider qu'en vertu d'une clause de « paiement sur paiement » prévue au contrat de sous-traitance, le montant réclamé par Maxi n'est pas exigible tant qu'Ardec n'a pas elle-même reçu le paiement de son donneur d'ouvrage, en l'occurrence la STM. La juge est d'avis que cette clause prévoit une obligation à terme, non conditionnelle, de sorte que Maxi est en droit de réclamer les sommes dues malgré le défaut de la STM⁹.

[12] Enfin, la réclamation d'Ardec pour les intérêts liés à la publication par Maxi d'une hypothèque légale sur l'immeuble de la STM est rejetée, la juge estimant que son inscription n'a pas été faite de mauvaise foi, ni n'était fautive¹⁰.

[13] La demande de Maxi est donc accueillie partiellement et Ardec est condamnée à lui payer 319 894,82 \$. La demande reconventionnelle d'Ardec n'est accueillie qu'à la seule fin de déclarer que le contrat de sous-traitance prévoit un prix forfaitaire s'élevant à 1 190 000 \$.

Analyse

1. La juge a-t-elle commis une erreur en concluant à l'application de l'article 2109 C.c.Q. et en décidant que Maxi avait droit aux sommes réclamées pour des travaux, pièces et services qu'elle n'avait ni rendus ni fournis?

[14] Il n'est pas contesté que le contrat de sous-traitance est un contrat d'entreprise dont le prix convenu est de 1 190 000 \$ plus taxes¹¹. Sur cette question, le seul et unique débat en appel est de savoir si certains éléments des documents contractuels auxquels renvoie Ardec démontrent l'existence d'une volonté des parties de lui permettre de diminuer le prix du contrat de sous-traitance qui la lie à Maxi, au motif que certains travaux n'ont finalement pas été exigés par la STM.

[15] Ardec soutient d'abord dans son mémoire que la juge a contrevenu à la règle *audi alteram partem* en concluant, sur le fondement de l'article 2109 C.c.Q., que le contrat de sous-traitance était un contrat à forfait absolu, alors que cette disposition n'était pas plaidée en première instance – un argument sur lequel elle n'insiste pas lors de l'audience devant la Cour.

⁸ *Id.*, paragr. 91 et 94-95.

⁹ *Id.*, paragr. 171-179.

¹⁰ *Id.*, paragr. 180-186.

¹¹ *Id.*, paragr. 19.

[16] Cet argument ne peut être retenu. Une partie majeure du débat en première instance a porté sur la question de savoir si certains travaux prévus à la soumission de Maxi étaient des « options » et étaient donc exclus du prix total du contrat de sous-traitance. Dans ce contexte, Ardec soutient qu'il y a un « montant du contrat »¹², une « valeur totale du contrat » ou « un prix global » et que le contrat de sous-traitance ne prévoit aucune option¹³. Ardec formulera même un argument fondé sur la relativité des contrats, expliquant que :

46. Globalement, rien n'empêchait Maxi de soumettre un prix global inférieur (ou supérieur) à la somme des postes individuels prévus au formulaire de sa soumission D-4;

47. C'est précisément ce qui est intervenu (voir la négociation révélée par les courriels D-7 et le bon de commande D-10);

48. Ainsi il n'y a aucune ambiguïté quant au montant du contrat conclu (1, 19M\$);

49. Corollairement, Ardec pouvait soumissionner et conclure le contrat qu'il voulait avec la STM, et l'exécution ainsi que la gestion de ce contrat distinct entre Ardec et la STM ne rend aucune contradiction du contrat Ardec-Maxi « vraisemblable ». Il s'agit de deux relations contractuelles distinctes, et indépendantes (sous réserve de clauses prévoyant autre chose);¹⁴

[17] De plus, des échanges entre les parties contiennent l'expression « contrat forfaitaire »¹⁵.

[18] Finalement, Ardec a soutenu que, puisque la STM a retiré en cours de route les éléments contenus aux sections 2.3, 4.0 et 5.0 du contrat, le prix du contrat de sous-traitance devait par conséquent être diminué¹⁶.

[19] Dans un tel contexte, il est naturel que la juge ait invoqué l'article 2109 C.c.Q.

¹² Notes et autorités de la défenderesse, 24 novembre 2023, paragr. 14.

¹³ Plaidoirie de Me Pridmore, 24 novembre 2023; Notes et autorités de la défenderesse, 24 novembre 2023, paragr. 17-20.

¹⁴ Notes et autorités de la défenderesse, 24 novembre 2023, paragr. 46-49; voir également Plaidoirie de Me Pridmore, 24 novembre 2023; Notes sténographiques, p. 105, lignes 7-25 et p. 106, lignes 1-3 (l'appelante affirme qu'il n'y a pas de clause prévoyant « autre chose »).

¹⁵ Pièce D-46, Échange de courriels entre la défenderesse et la demanderesse sur la valeur du contrat [septembre 2021] et ses pièces jointes, en liasse; Pièce D-47, Échange de courriels entre la défenderesse et la demanderesse sur la valeur du contrat [octobre 2021], en liasse.

¹⁶ Jugement de première instance, paragr. 89.

[20] La juge estime que le contrat de sous-traitance ne fait pas état de la possibilité de diminuer le prix du contrat de sous-traitance si la STM n'exigeait plus certains travaux en cours d'exécution¹⁷.

[21] Le contrat de sous-traitance prévoit ce qui suit concernant les obligations de Maxi :

« Vous devez coordonner vos travaux avec les plans de mécanique, structure et d'architecture et respecter les conditions générales, complémentaires et particulières du contrat de la STM »

[Soulignement ajouté]

[22] Le libellé de cette clause, laquelle suit le renvoi aux plans et devis de la STM, suggère que l'objectif était qu'en soumissionnant, Maxi respecte les instructions des plans et devis de la STM. Ce renvoi ne prévoit pas que les mécanismes de réduction du prix prévus dans le contrat liant la STM et Ardec s'appliquent au contrat de sous-traitance liant Ardec et Maxi.

[23] Il ne s'agit pas d'une clause explicite prévoyant qu'il est possible de modifier le prix de ce contrat de sous-traitance, tel que requise par la jurisprudence applicable aux contrats à forfait. Les enseignements de la Cour d'appel dans *Ville de Saguenay c. Construction Unibec inc.*¹⁸ sont à cet égard éclairants :

[81] Dans ce contexte, le contrat forfaitaire offre une prévisibilité aux parties, tant pour le client que pour l'entrepreneur. Évidemment, le contrat à forfait pose des risques commerciaux tant pour le client que pour l'entrepreneur. Il est possible que l'exécution du contrat coûte moins cher que prévu ou, à l'inverse, que l'entrepreneur doive engager des frais plus importants que prévu pour l'exécuter. En principe, dans l'un ou l'autre cas, le client et l'entrepreneur sont néanmoins tenus aux termes du contrat.

[82] En effet, selon le premier alinéa de l'article 2109 du *Code civil du Québec*, lorsqu'un contrat est à forfait, « le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu ». De manière similaire, « l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire ».

[83] Se pose fréquemment, en matière de construction, la question de savoir si tel ou tel bien ou service était visé par les termes du contrat à forfait. Les

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ville de Saguenay c. Construction Unibec inc.*, 2021 QCCA 560, paragr. 83-84, demande de permission d'appeler à la Cour suprême rejetée, 13 janvier 2022, N° 39702.

réclamations pour travaux supplémentaires dans le cadre de contrats de construction à forfait ont fait l'objet d'une jurisprudence abondante.

[84] La règle cardinale en matière de contrats à forfait reste « celle de l'immutabilité des obligations respectives des parties, sous réserve de l'application stricte des clauses permettant les modifications aux travaux et au prix ». En effet, bien que le prix soit fixe ou unitaire, les parties peuvent prévoir la possibilité de modifier les conditions d'exécution initialement prévues en cours de chantier. Par conséquent, « le droit d'effectuer des réclamations pour des travaux imprévus en cours d'exécution émane du contrat, si les parties en conviennent dans une clause explicite »¹⁹.

[Renvois omis; soulignement ajouté; caractères gras ajoutés]

[24] Ces enseignements de l'arrêt *Unibec*, bien qu'applicables dans un contexte différent du cas sous espèce, ont récemment été réitérés dans *Construction Marc Bolduc inc. c. Société québécoise du cannabis*²⁰ :

[32] En d'autres termes, les parties doivent respecter rigoureusement la procédure contractuelle permettant de modifier le prix convenu dans un contrat à forfait. Ce principe est souvent invoqué dans le cadre de demandes d'indemnisation additionnelle pour des « extras » formulées par des entrepreneurs. Il s'applique toutefois tout autant aux donneurs d'ouvrage souhaitant modifier à la baisse un prix forfaitaire.

[Renvois omis; soulignement ajouté]

[25] À la lumière de ces principes, la conclusion de la juge selon laquelle le contrat de sous-traitance est un contrat à forfait absolu n'est donc entachée d'aucune erreur manifeste et déterminante. Ardec n'a pas su identifier une clause explicite prévoyant une procédure contractuelle permettant de modifier le prix convenu dans le contrat à forfait. Ainsi, Ardec ne pouvait prétendre à une diminution du prix en l'absence d'une entente préalable intervenue avec Maxi.

2. La juge a-t-elle commis une erreur en écartant l'application de la clause de « paiement sur paiement » contenue au contrat de sous-traitance?

[26] Le contrat de sous-traitance du 20 septembre 2018 signé par Ardec et Maxi prévoit ce qui suit pour ce qui est de l'exigibilité des paiements :

¹⁹ *Id.*, paragr. 81-84.

²⁰ *Marc Bolduc inc. c. Société québécoise du cannabis*, 2026 QCCS 1727, paragr. 32. Voir aussi les paragr. 23 et 31.

Termes : Dans les 10 jours suivant la réception du paiement de la STM et selon les termes de la STM et selon les retenues prévues dans le document d'appel d'offres.

[Soulignement ajouté]

[27] La juge a conclu que la clause de paiement sur paiement est modulée par un « terme » et non par une « condition »²¹.

[28] Cette conclusion n'est pas remise en cause et renvoie aux articles 1508 et 1510 C.c.Q. qui sont édictés ainsi :

1508. L'obligation est à terme suspensif lorsque son exigibilité seule est suspendue jusqu'à l'arrivée d'un événement futur et certain.

1508. An obligation with a suspensive term is an existing obligation that does not become exigible until the occurrence of a future and certain event.

1510. Si l'événement qui était tenu pour certain n'arrive pas, l'obligation devient exigible au jour où l'événement aurait dû normalement arriver.

1510. If an event that was considered certain does not occur, the obligation is exigible from the day on which the event normally should have occurred.

[29] La juge de première instance a rejeté l'argument d'Ardec selon lequel cette clause lui permettait de refuser de payer à Maxi le coût de travaux qu'elle avait effectués conformément au contrat de sous-traitance, n'ayant pas elle-même été payée par la STM.

[30] D'abord, la juge a conclu que « la STM a payé Ardec, mais qu'elle s'est compensée des sommes qu'elle estime qui lui sont dues par cette dernière. Ainsi, Ardec a encaissé la retenue contractuelle sans en aviser initialement Maxi »²².

[31] Ensuite, la juge n'a pas retenu l'argument d'Ardec selon lequel la STM refusait de payer une importante partie du solde contractuel qui lui était dû en raison des retards de chantier attribuables à Maxi²³. En effet, la juge a conclu que Maxi n'est pas responsable des frais de retards réclamés par la STM à Ardec²⁴.

[32] Ainsi, la juge n'a pas commis d'erreur en concluant que, puisqu'Ardec et la STM avaient rendu impossible l'arrivée du terme par leur comportement, le paiement dû à Maxi était devenu exigible.

²¹ Jugement de première instance, paragr. 179.

²² *Id.*, paragr. 109.

²³ *Id.*, paragr. 159-170 et 178; Motifs de contestation et demande reconventionnelle modifiée, 19 novembre 2023, paragr. 35-36.

²⁴ Jugement de première instance, paragr. 170.

[33] La perte du bénéfice du terme prévu à l'article 1510 C.c.Q. vise à éviter qu'une débitrice, Ardec en l'occurrence, ne cherche à repousser indéfiniment l'exigibilité de son obligation en invoquant qu'il est toujours possible qu'un jour l'événement prévu par les parties survienne, c'est-à-dire le paiement de la STM, alors qu'il est clair que cette survenance a été empêchée ou déraisonnablement repoussée en raison de son propre comportement.

[34] En effet, lorsque les recours judiciaires entre le client et l'entrepreneur s'éternisent et que ce litige n'est pas causé par la faute du sous-traitant, l'entrepreneur peut perdre le bénéfice du terme de la clause de paiement sur paiement²⁵.

3. La juge a-t-elle commis une erreur en rejetant la réclamation d'Ardec fondée sur la publication de l'hypothèque légale par Maxi?

[35] En première instance, Ardec réclamait des intérêts sur la somme de 123 675,77 \$ qui avait été retenue par la STM en raison de la publication d'une l'hypothèque légale de la construction par Maxi sur l'immeuble de la STM. Il s'agit d'intérêts courus entre la mise en demeure qu'Ardec a transmise à Maxi l'enjoignant de radier cette hypothèque légale et la date de réception, par Ardec, du paiement de cette somme de 123 675,77 \$ par la STM, le 13 septembre 2023.

[36] Cette réclamation a été rejetée par la juge, cette dernière estimant que la publication de cette hypothèque légale de Maxi n'était pas abusive.

[37] Ardec soutient que la juge a erré en droit en exigeant qu'elle démontre un abus de procédure au sens du *Code de procédure civile*, alors qu'elle devait uniquement faire la preuve que la publication de l'hypothèque légale de Maxi sur l'immeuble de la STM était clairement infondée et constituait donc une faute civile.

[38] Il est vrai que les motifs de la juge sur cette question sont succincts. Bien qu'elle mentionne qu'une faute doit être démontrée, elle semble uniquement s'appuyer sur le désistement de l'appelante de sa réclamation en abus fondée sur l'article 51 C.p.c. lors de l'audition devant le juge Moulin.

[39] L'omission de la juge d'analyser l'existence ou non d'une faute n'est toutefois pas déterminante, puisque la preuve ne permet pas de démontrer des comportements de Maxi d'une nature fautive, tels que ceux décrits dans *Habitations Châtelain inc. c. Bourassa*²⁶ :

[97] La publication d'un avis d'hypothèque de la construction peut constituer une faute si notamment le créancier sait qu'il ne remplit pas les conditions requises

²⁵ *Maçonnerie Clavet & RP inc. c. Constructions Lavacon inc.*, 2024 QCCS 3123, paragr. 181-189 (énoncé dans le contexte d'une clause de paiement sur paiement à caractère conditionnel).

²⁶ *Habitations Châtelain inc. c. Bourassa*, 2014 QCCS 5122, paragr. 97-98.

par la loi relativement à l'existence ou la conservation de l'hypothèque légale, si les affirmations contenues dans l'avis d'inscription sont fausses, ou si la publication est faite dans un but purement malicieux pour mettre de la pression sur le propriétaire ou elle est une tactique d'intimidation pure et simple.

[98] De plus, le refus de radier l'avis d'hypothèque malgré la demande formulée à cet effet par le propriétaire peut constituer une faute.

[Renvois omis]

[40] Ce moyen d'appel doit également être rejeté.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[41] **REJETTE** l'appel;

[42] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

SIMON RUEL, J.C.A.

STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.

SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.

Me Maxime Pridmore
Me Laurie Marcoux
DUNTON, RAINVILLE
Pour l'appelante

Me David Lacoursière
Me Frédérick-Alexandre Yao
LACOURSIÈRE AVOCATS
Pour l'intimée

Dates d'audiences : 15 et 19 juin 2026