2026 QCCS 4518 (CanLII)

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Nº : 500-17-126705-238

DATE : LE 23 NOVEMBRE 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

LES ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX LAMBDA INC.

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

7852517 CANADA INC.

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande introductive d'instance de la demanderesse réclamant la somme de 122 675,08 $ pour des travaux d'agrandissement et pour des

travaux de reconstruction faits à la suite d'un incendie à un immeuble, qui seraient toujours impayés par la défenderesse[1].

[2] La défenderesse oppose, de manière préliminaire, que la DII est prescrite et devrait être rejetée en entier pour ce motif. Sur le fond, elle soumet, dans sa défense et demande reconventionnelle, que la demanderesse est responsable d'un incendie survenu pendant les travaux d'agrandissement, ce qui lui aurait causé des dommages et une perte de revenus locatifs au montant de 650 681 $. Toutefois, pour des considérations de collaboration et de règlement du dossier, la défenderesse limite sa réclamation, par l'effet d'une compensation judiciaire, à toute somme qu'elle pourrait être condamnée à payer à la demanderesse, le cas échéant[2].

[3] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal va rejeter la DII et va prendre acte que la Demande reconventionnelle est devenue sans objet.

CONTEXTE

[4] La défenderesse est propriétaire de l'immeuble situé au 2251, avenue Letourneux, (« **l'Immeuble** »)[3]. Le 20 décembre 2011, la défenderesse signe un bail avec Dental Wings inc. (« **Dental Wings** ») pour la location de l'ensemble de l'Immeuble[4] débutant le 1er juillet 2012 pour une durée initiale de cinq ans, et incluant une option permettant à Dental Wings de louer un espace additionnel de 5,200 pi2. Ce bail prévoyait alors un loyer mensuel de 23 750,00 $[5] et de 32 041,67 $[6] à la suite de l'exercice de l'option.

[5] Le 21 novembre 2012, la défenderesse achète l'immeuble situé au 4325-4347, rue de Rouen, à Montréal, adjacent à l'Immeuble[7] (« **l'Immeuble adjacent** »). Au cours de l'année 2017-2018, la défenderesse et Dental Wings ont convenu de procéder à l'agrandissement de l'Immeuble par le biais de l'Immeuble adjacent, et, le 16 mai 2018, elles concluent un nouveau bail débutant le 1er juillet 2019[8] pour l'ensemble de l'Immeuble, le loyer mensuel prévu étant de 56 904,17$[9]. Ce second bail prévoit à son article 8.6 une suspension de l'obligation de Dental Wings de payer le loyer pendant une période d'indisponibilité des lieux loués en raison d'une force majeure.

[6] Au printemps 2018, les parties concluent un premier contrat pour la démolition de l'Immeuble adjacent[10], démolition qui s'exécute en grande partie le 27 avril 2018. Le 18

---

1 *Originating Application* datée du 25 août 2023, la « **DII** ».
2 Voir la section « demande reconventionnelle » de l'*Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle* (« **Demande reconventionnelle** »).
3 Pièces D-4, D-5 et D-6.
4 Pièce D-7.
5 Taxes en sus.
6 Taxes en sus.
7 Pièce D-10.
8 Pièce D-11.
9 Taxes en sus.
10 Pièce P-12.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

2026 QCCS 4518 (CanLII)

décembre 2018, les parties concluent un contrat de construction de type « clé en main » (le « **Contrat CCDC** ») pour l'agrandissement de l'Immeuble, en y reliant l'Immeuble adjacent rénové, au prix forfaitaire de 2 300 000 $[11]. Dans le cadre du Contrat CCDC, la demanderesse a, notamment, sous-contracté la réalisation des travaux de soudure à Métaux T.R.D.M. inc.

[7] Le 9 mai 2019, lors des travaux de soudure exécutés par Métaux T.R.D.M., un feu s'est déclaré dans le comble de l'Immeuble existant et dans l'Agrandissement en construction de l'Immeuble adjacent. L'incendie aurait débuté de manière concomitante aux travaux de soudure de Métaux T.R.D.M.[12], causant des dégâts importants et rendant l'Immeuble et l'Immeuble adjacent - sur le point d'être complété - entièrement inutilisables.

[8] La fin des travaux initialement prévue pour le 30 juin 2019 fut conséquemment reportée et la défenderesse a entrepris la reconstruction de l'Immeuble et de l'Immeuble adjacent. En raison de l'incendie, la défenderesse prétend avoir perdu les loyers de Dental Wings pour la partie existante de l'Immeuble depuis le 1er juin 2019 et les loyers pour l'Agrandissement depuis le 1er juillet 2019[13]. La perte locative subie par la défenderesse pour le mois de juin 2019 serait de 45 337,22 $[14] et, depuis le 1er juillet 2019, de 65 425,57 $[15], laquelle a perduré jusqu'à la fin des travaux de reconstruction.

[9] Le 26 août 2019, la défenderesse met en demeure la demanderesse et Métaux T.R.D.M. de lui payer la somme de 634 197,35$[16]. Le 18 septembre 2019, la défenderesse initie une demande en justice en dommages-intérêts contre la demanderesse dans le dossier de Cour numéro 500-17-109720-196[17].

[10] Le 27 septembre 2019, Toitures & Construction Robitaille, un sous-entrepreneur de la demanderesse, grève l'Immeuble d'une hypothèque légale de la construction[18].

[11] Le 11 février 2020, l'architecte responsable de la supervision des travaux de la demanderesse quant à l'Agrandissement a procédé à une visite de l'Immeuble[19]. Le 1er mars 2020, l'architecte émet un certificat d'achèvement substantiel des travaux de la demanderesse[20], reçoit l'ouvrage avec ses réserves et déclare que la fin des travaux devra être le 1er mai 2020.

---

11 Pièce D-13 : « **l'Agrandissement** ».
12 Pièces D-14 à D-24 inclusivement.
13 Conformément à l'article 8.6 du bail signé avec Dental Wings.
14 Taxes incluses.
15 Taxes incluses.
16 Pièce D-20.
17 Pièce D-3.
18 Pièce P-11.
19 Pièce D-1; M. Maxime Duquette, architecte.
20 Pièce D-1.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

[12] Le 12 mars 2020, la reconstruction de l'Immeuble est finalement complétée par l'entrepreneur Doyle Rénovation[21]. À ce moment-là, le montant de la perte locative de la défenderesse, pour la période au 9 mai 2019 au 12 mars 2020, s'élève à 1 225 681 $[22].

[13] Malgré la fin des travaux, la demanderesse a négligé de faire radier l'hypothèque légale publiée par son sous-entrepreneur, Toitures & Construction Robitaille, la défenderesse devant se défendre contre le recours hypothécaire et payer des frais légaux afférents[23] pour faire radier l'inscription.

[14] Le 19 décembre 2022, les parties concluent une entente de règlement du dossier de Cour # 500-17-109720-196[24]. En vertu de l'entente, la défenderesse recevait une somme de 575 000 $ à titre d'indemnité de loyers, laissant un solde de pertes locatives de 650 000 $, sous réserve des dispositions suivantes :

> *7. However, with respect to Canada Inc. and Lambda only, the Mutual Release does not include and encompass a parallel pending claim (no action filed yet) by Lambda against Canada Inc. for amounts allegedly owed by Canada Inc. to Lambda as a contractual holdback, credits and/or extras of a total alleged value of $117,738.93 allegedly related to work carried out by Lambda on the Building and/or the Extension Project before or after the Fire or paid by Lambda as per Canada Inc. instructions, which Canada Inc. vigorously denies owing (the "**Carve-Out**");*
>
> *8. In connection with the Carve-Out, both Lambda and Canada Inc. reserve all of their rights and legal arguments;*
>
> *9. The Carve-Out as well as paragraphs 7 and 8 do not in any way limit or affect the release herein granted by Lambda and Canada Inc. to all of the other Parties to the present Settlement Agreement;*

[15] Le 25 août 2023, la demanderesse introduit sa DII pour réclamer le coût de certains travaux d'Agrandissement et de reconstruction prétendument impayés. Le 30 octobre 2023, la défenderesse produit son *Exposé sommaire des moyens de défense* et sa Demande reconventionnelle. Au procès, la défenderesse a modifié les conclusions de sa Demande reconventionnelle afin de rendre conforme sa demande subsidiaire à son engagement[25] invoquant la compensation judiciaire, limitant ainsi sa propre réclamation contre la demanderesse.

[16] Les questions en litige sont donc les suivantes :

---

21 Pièce D-19 : Rapports d'avancement des travaux. Selon P-17, *Doyle rénovations* remplace Lambda comme entrepreneur général sur le chantier à partir du 1er janvier 2020.

22 Taxes incluses.

23 Pièce D-2; Honoraires de 4 131,65 $, taxes incluses.

24 Pièce D-3.

25 *Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle*, par. 24.

16.1. Le recours de la demanderesse est-il prescrit?

16.2. Si non, quelles sommes la défenderesse doit-elle à la demanderesse?

16.3. La demande reconventionnelle est-elle irrecevable en raison de l'entente de règlement du 19 décembre 2022?

16.4. La demande reconventionnelle de la défenderesse est-elle prescrite?

16.5. La demanderesse est-elle responsable de la perte de l'ouvrage et du préjudice causé par cette perte? Si oui, quels dommages-intérêts la demanderesse doit-elle à la défenderesse?

2026 QCCS 4518 (CanLII)

ANALYSE

1. LE RECOURS DE LA DEMANDERESSE EST-IL PRESCRIT?

[17] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal vient à la conclusion que la DII est prescrite et doit être rejetée.

1.1 Principes juridiques

[18] Le recours en responsabilité contractuelle se prescrit par trois ans suivant les règles générales de la prescription extinctive[26]. Le point de départ de la prescription se situe normalement le jour où le droit d'action a pris naissance[27] ou le jour où le préjudice s'est manifesté de manière appréciable[28].

[19] En matière de contrat d'entreprise ou de service, le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage[29]. Ainsi, le délai de prescription des recours entre les parties, entrepreneur et client, ne commence à courir qu'à compter de la fin des travaux, même à l'égard de ceux qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception des travaux[30]. La Cour d'appel énonce que dans un contrat d'entreprise, l'article 2116 du *Code civil du Québec*[31] fixe le début du délai de prescription extinctive de trois ans à la date de fin des travaux, ce qui coïncide avec l'exigibilité de la créance. C'est à partir de cette date que le créancier peut réclamer et exiger le paiement, indépendamment de la

---

26 Article 2925 C.c.Q.
27 Article 2880 C.c.Q.
28 *Sicé* c. *Langlois*, 2007 QCCA 1007, par. 38.
29 Article 2111 C.c.Q.
30 Article 2116 C.c.Q.
31 *Code civil du Québec*, RLRQ, c CCQ-1991 (« **C.C.Q.** »).

date de la facture[32]. Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile de la prescription[33].

[20] L'article 2116 C.c.Q. n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent y déroger par des dispositions contractuelles particulières[34]. Afin de déterminer la date de la fin des travaux, l'article 2110 C.c.Q. indique que le client « est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine ». « Étant donné que la fin des travaux est une question de fait, certains éléments factuels usuels permettent de présumer ou fournissent des indices que les travaux sont finis au sens de l'article 2110 C.c.Q. L'occupation de l'édifice par le propriétaire, la réception provisoire, les propos et gestes de l'entrepreneur, la démobilisation du chantier, la fin des rapports journaliers, le paiement par l'entrepreneur des derniers comptes d'électricité et de gaz, le retrait des roulottes de chantier, la tenue d'une dernière réunion de chantier, sont autant d'indices qui permettent d'établir la date de la fin des travaux et le point de départ du délai de prescription »[35].

[21] Ainsi, la fin des travaux correspond au moment où tous les travaux prévus au contrat sont réalisés et que l'ouvrage peut servir aux fins destinées, sans égard à leur valeur ou à la présence de malfaçons, les correctifs de déficiences étant considérés comme distincts. Les travaux seront considérés terminés même si des travaux minimes ou des corrections de déficiences et malfaçons restent à faire par l'entrepreneur. « L'entrepreneur ne peut prendre appui sur ses propres lenteurs à corriger les déficiences et malfaçons des travaux prévus au contrat pour reporter aux calendes grecques la date de la fin des travaux afin de conserver le droit de poursuivre le propriétaire »[36].

1.2 Discussion

[22] La défenderesse soutient que le recours de la demanderesse est prescrit puisque le délai pour calculer la prescription aurait commencé à la date du *Certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage*[37], soit le 1er mars 2020, date déclarée de fin des travaux par l'architecte Duquette. Les déficiences évoquées par l'architecte ne seraient que mineures, tel que corroboré par les témoignages des représentants des parties, dont celui de la demanderesse, M. Steve Savvas. De plus, jamais la demanderesse n'aurait

---

32 *Pavage Chabot inc.* c. *Construction DJL inc.,* 2023 QCCA 543, par. 18 à 27. La Cour rappelle de plus qu'une stipulation contractuelle sur les modalités de paiement ne modifie le point de départ de la prescription déterminée par l'article 2116 C.c.Q.

33 Article 2892 C.c.Q. : Pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

34 *Construction Socam Ltée.* c. *Centre universitaire de santé de l'Estrie (Cuse)*, 2002 CanLII 32900 (QC CS), par. 26.

35 *Construction Socam ltée* c. *Corporation d'hébergement du Québec*, 2016 QCCS 3404, par. 81.

36 *Ibid*, par. 81 à 87 et 98 et 99.

37 Pièce D-1.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

contesté, conformément à l'article 5.4 du Contrat CCDC [38] ou informellement, le contenu du *Certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage*.

[23] En plus du *Certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage*, plusieurs autres éléments confirmeraient la fin des travaux au 1er mars 2020, tels que notamment : i) le Certificat de garantie de Groupe Thermo-Lite inc. pour les travaux électriques du 1er mars 2020[39]; ii) la date d'expiration du contrat d'assurance-chantier de la demanderesse, soit le 31 janvier 2020[40]; iii) La liste des travaux à compléter et corriger du 5 février 2020[41], lesquels sembleraient, selon le témoignage de M. Steve Savas, être de peu d'importance; iv) Le témoignage de M. Naoum Araj - qui visitait l'Immeuble et l'Immeuble adjacent deux jours par semaine - confirmant que la demanderesse, après avoir quitté les lieux des travaux en décembre 2019, ne serait jamais retournée sur les lieux, laissant à la défenderesse le fardeau de terminer certains travaux tels que les planchers, la connexion du toit de l'Immeuble au toit de l'Agrandissement de l'Immeuble adjacent, les gypes et les plinthes.

[24] Le Tribunal est d'accord. L'analyse de la preuve factuelle[42] démontre de façon convaincante que la fin des travaux correspond au 1er mars 2020. L'analyse du *Certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage,* pièce D-1, le démontre amplement : (i) l'architecte Duquette établit la date de fin des travaux au 1er mars 2020. Aucun témoin n'a contredit cette date lors du procès; (ii) l'intitulé « Liste des travaux d'achèvement, de correction ou de réparation » est en soi révélateur : l'architecte Duquette entendait manifestement dresser l'inventaire des travaux résiduels et des déficiences mineures à corriger, et (iii) le contre-interrogatoire de M. Steve Savvas a permis d'établir que la liste de déficiences comportait essentiellement des éléments mineurs nécessitant de simples correctifs, confirmant ainsi la date de la fin des travaux. D'ailleurs, ces travaux n'ont même pas été réalisés par la demanderesse, celle-ci ayant déjà quitté le chantier au moment de leur exécution.

[25] De plus, la liste du 5 février 2020 des travaux à corriger de Grenier expert-conseil[43] démontre elle aussi que les déficiences sont mineures. Le témoignage de M. Steve Savvas à l'effet que certains éléments sur la liste seraient importants, est vague, imprécis et peu convaincant. Au contraire la simple lecture de cette liste démontre que les déficiences seraient plutôt mineures[44].

[26] Finalement, le témoignage de M. Araj, qui se rendait sur le chantier deux fois par semaine, confirme que la demanderesse n'y est jamais retournée après décembre 2019. Son témoignage confirmant la fin des travaux au 1er mars 2020 est clair et sans

---

38 Pièces P-4 et D-13, article 5.4.
39 Pièce D-23.
40 Pièce D-22.
41 Pièce ME-1 : Liste des travaux à compléter et corriger de l'architecte, Grenier Expert-conseil.
42 *Construction Socam ltée* c. *Corporation d'hébergement du Québec*, 2016 QCCS 3404, par. 81.
43 Pièce ME-1.
44 Comprenant les travaux identifiés aux photos 13 et 14.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

2026 QCCS 4518 (CanLII)

équivoque. La date du Certificat de garantie de Groupe Thermo-Lite inc. pour les travaux électriques du 1er mars 2020[45] et la date d'expiration du contrat d'assurance-chantier de la demanderesse du 31 janvier 2020[46], sont des éléments additionnels confirmant la date de fin des travaux fixée au 1er mars 2020 par l'architecte Duquette.

[27] Le Tribunal vient donc à la conclusion que l'analyse de la preuve au procès démontre de façon convaincante que la fin des travaux fut le 1er mars 2020, date à partir de laquelle la demanderesse avait trois ans pour poursuivre la défenderesse. En y ajoutant le 170 jours de suspension dû au décret gouvernemental de la covid[47], la demanderesse avait jusqu'au 19 août 2023 pour instituer sa DII.

1.3 Conclusion

[28] Le Tribunal constate qu'au moment où la demanderesse a institué sa DII, le 23 août 2023, sa réclamation était déjà prescrite. Il y a donc lieu de rejeter la DII pour ce motif.

2. CONSIDÉRATIONS SUR LE FOND DE LA DII

[29] Malgré ce qui précède, le Tribunal désire tout de même adresser les autres questions soulevées par la demanderesse sur le fond avant de se pencher sur la demande reconventionnelle.

2.1 La réclamation pour les travaux restants est mal fondée

[30] Outre le fait qu'elle considère la demande de la demanderesse prescrite, la défenderesse, s'appuyant sur l'article 2803 C.c.Q., soutient également qu'elle ne devrait aucune somme à la demanderesse notamment parce que la demanderesse aurait failli à satisfaire son fardeau de preuve quant à la réclamation pour les travaux restants (« *balance for the work* ») d'un montant de 46 911,62 $ et qu'en l'espèce l'état de compte est laconique.

[31] La demanderesse réclame une première facture[48] qui fut réduite, selon le témoignage de M. Savvas Savvas, à zéro par l'application de certains crédits[49], des taxes sur ces crédits et du montant payé à Toitures Robitaille. Lambda n'a pas crédité le 10% de l'entrepreneur[50] plus une somme additionnelle de 8 000 $ payée à Toitures

---

45 Pièce D-23.
46 Pièce D-22.
47 Arrêté ministériel no 2020-4251 du 15 mars 2020 et arrêté ministériel no 2020-4303 du 31 août 2020.
48 Facture 2177; Pièces P-20, P-19A et P-21.
49 Pièce P-22; Montant payé à Toitures Robitaille.
50 Pièce D-13, clauses 3.2, 4.1.4 et 6.3.2.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

Robitaille[51]. La seconde facture[52], pour sa part est elle aussi réduite de certains crédits, laissant un solde prétendument impayé de 46 911,62 $.

[32] Selon la défenderesse, la demanderesse n'a pas, dans sa preuve, établi de lien entre la somme réclamée et le prix du contrat. Premièrement, le calcul proposé par la demanderesse comporte deux lacunes importantes. D'une part, il repose sur un calcul erroné des taxes figurant au Contrat CCDC[53], ayant pour effet de gonfler indûment de 20 000 $ le prix du contrat[54]. D'autre part, il fait abstraction de la valeur des travaux mal exécutés ou demeurés inexécutés, dont ceux concernant les planchers et la jonction du bâtiment[55]. Cette omission est d'autant plus significative que la clause 2.4.3 du Contrat CCDC confère expressément à la défenderesse le droit de déduire du prix du contrat la valeur des travaux correctifs.

[33] Le témoignage de M. Araj est particulièrement éloquent sur ce point. Celui-ci a identifié avec précision les travaux entachés de malfaçons ou de déficiences de même que ceux demeurés inexécutés[56]. Le Tribunal estime son témoignage crédible. Force est toutefois de constater que les parties ne se sont jamais entendues sur les crédits auxquels ces travaux pouvaient donner lieu et qu'elles n'ont pas davantage soumis la question aux consultants afin que ceux-ci établissent la valeur des réserves applicables. L'argument similaire s'applique à la somme retenue pour satisfaire les hypothèques légales de Toitures Robitaille[57].

[34] Le Tribunal partage l'opinion de la défenderesse. Compte tenu de ce qui précède, jumelé au témoignage imprécis, non-concluant et rempli de contradictions de M. Steve Savvas, le Tribunal considère que la demanderesse n'a pas fait la preuve, de façon convaincante, du bien-fondé de cette réclamation. Elle sera donc rejetée.

2.2 La réclamation pour les travaux d'assurance est mal fondée

[35] La réclamation de la demanderesse, au montant de 45 753,50 $, porte sur les taxes afférentes à une facture ayant fait l'objet d'une réclamation d'assurance (« Insurance work »)[58]. Selon la demanderesse, la défenderesse, une fois indemnisée par son assureur, lui aurait versé la somme de 305 532,54 $[59], correspondant au montant de la facture avant taxes, laissant ainsi impayée la portion de celle-ci correspondant aux taxes. Lambda ajoute une somme de 16 250,72 $ comme montant impayé sur une

---

51 Pièce D-33; Pièce D-13, clauses 2.2 et 8.1.1.
52 Facture 2193, pièces P-20 et P-19A.
53 Pièce D-13.
54 Pièce D-13, clauses 4.2, 4.3 et DII, par. 5; Taxes incluses.
55 Pièce D-13.
56 Pièces D-29 à D-35.
57 Pièce D-13, clause 2.4.3.
58 Facture 2178; Pièces P-8, P-19A et P-21.
59 305 532,54 $.

2026 QCCS 4518 (CanLII)

seconde facture en regard de la réclamation d'assurance[60], à laquelle elle ajoute les taxes de 13 759,24 $, le tout pour une réclamation totale de 75 763,46 $.

[36] Au soutien de sa réclamation, Lambda invoque essentiellement trois éléments. D'abord, il y aurait eu une entente entre les parties indiquant que la défenderesse payerait à Lambda la moitié de la réclamation d'assurance. M. Araj aurait expliqué le défaut de paiement des taxes par l'absence d'indemnisation à cet égard, reconnaissant toutefois ne pas en avoir réclamé le remboursement à son assureur[61]. Ensuite, la défenderesse aurait encaissé l'indemnité d'assurance tout en se prévalant des crédits de taxe sur les intrants auprès des autorités fiscales. Enfin, le paiement de la facture 2178 à concurrence de son montant avant taxes constituerait un paiement partiel valant reconnaissance de dette, incluant la portion correspondant aux taxes.

[37] Ici encore, Lambda n'a pas satisfait à son fardeau de preuve. Elle n'a démontré l'existence d'aucune entente, écrite ou verbale, aux termes de laquelle la défenderesse se serait engagée à lui verser une somme supérieure à celle reçue de son assureur. Le témoignage à ce sujet de M. Steve Saavas fut, encore ici, vague, imprécis et non convaincant. Le Tribunal retient plutôt le témoignage convaincant de M. Araj selon lequel l'assureur n'a pas indemnisé la défenderesse pour les taxes applicables. En l'absence de preuve d'une telle entente ou que la défenderesse aurait reçu de son assureur le montant des taxes sans le remettre à Lambda, le Tribunal conclut que la demanderesse n'a pas établi le bien-fondé de sa réclamation[62]. Elle sera donc, elle-aussi, rejetée.

2.3 Conclusion

[38] Ainsi, même si le Tribunal n'était pas venu à la conclusion que la DII est prescrite, il en serait venu à la conclusion que la demanderesse n'a pas démontré le bien-fondé de sa réclamation.

3. LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[39] La défenderesse a expressément limité la portée de sa Demande reconventionnelle au montant de toute condamnation susceptible d'être prononcée contre elle en faveur de la demanderesse. Le passage suivant de sa Défense et Demande reconventionnelle en fait foi :

> *« 24. Toutefois, dans l'esprit de l'entente de règlement partiel et en respect de l'intention des parties, la défenderesse limite sa réclamation à la somme qui sera*

---

60 Pièces P-9 et P-10.

61 Témoignage de M. Araj.

62 Au surplus, en l'absence d'une entente à l'effet contraire, c'est Lambda qui, en vertu du Contrat CCDC, demeure responsable des travaux de réparation à l'Immeuble à la suite du sinistre : Pièce D-13, clause 9.1.3.

> *suffisante pour éteindre complètement toute dette qu'elle pourrait devoir à la demanderesse. »*[63] [Le Tribunal souligne]

[40] Compte tenu de la conclusion du Tribunal quant au rejet de la DII, le Tribunal prend acte que la réclamation de la Demande reconventionnelle est de 0 $ et qu'elle est devenue sans objet.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[41] **REJETTE** la *Originating Application* datée du 25 août 2023 de la demanderesse, Les Entrepreneurs généraux Lambda inc.;

[42] **PREND ACTE** que la réclamation de la Demande reconventionnelle de la défenderesse, 7852517 Canada inc., est de 0 $ et qu'elle est devenue sans objet;

[43] **LE TOUT** avec frais de justice en faveur de 7852517 Canada inc.;

_____
MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

Me Stéphane Nobert
INEX LÉGAL
Pour la demanderesse / défenderesse reconventionnelle

Me Emmanuel Préville-Ratelle
RATELLE, RATELLE & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.
Pour la défenderesse / demanderesse reconventionnelle

Date d'audience : 30 septembre, 1er et 2 octobre 2026

63 Le Tribunal a, de plus, reconfirmé le tout avec la défenderesse lors de l'audience.

2026 QCCS 4518 (CanLII)