

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-021757-117  
500-09-021758-115  
500-09-021759-113  
(500-17-035341-075)  
(500-17-037772-079)

DATE : 20 JANVIER 2014

---

**CORAM : LES HONORABLES NICOLE DUVAL HESLER, J.C.Q.  
BENOÎT MORIN, J.C.A.  
ANDRÉ ROCHON, J.C.A.**

---

N° : 500-09-021757-117  
(500-17-035341-075)

**LES PLACEMENTS S.P. CANADA INC.**  
APPELANTE / INTIMÉE INCIDENTE – Demanderesse  
c.

**MÉTRO RICHELIEU INC.**  
INTIMÉE / APPELANTE INCIDENTE – Défenderesse

---

N° : 500-09-021758-115  
(500-17-037772-079)

**LES PLACEMENTS S.P. CANADA INC.**  
APPELANTE / INTIMÉE INCIDENTE – Défenderesse  
c.

**MÉTRO RICHELIEU INC.**  
INTIMÉE / APPELANTE INCIDENTE – Demanderesse en garantie /  
Défenderesse

500-09-021757-117  
500-09-021758-115  
500-09-021759-113

PAGE : 2

et

**ÉDIFICE MASSENET INC.**  
MISE EN CAUSE – Demanderesse

---

N° : 500-09-021759-113  
(500-17-037772-079, 500-17-035341-075)

**ÉDIFICE MASSENET INC.**  
APPELANTE – Demanderesse

c.

**MÉTRO RICHELIEU INC.**  
INTIMÉE / APPELANTE INCIDENTE – Défenderesse / Demanderesse en  
garantie - Défenderesse

et

**LES PLACEMENTS S.P. CANADA INC.**  
INTIMÉE / INTIMÉE INCIDENTE – Défenderesse en garantie - Demanderesse

---

ARRÊT

---

[1] La Cour, statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 6 mai 2011 par la Cour supérieure du district de Montréal, (l'honorable Michel Déziel) qui, dans une première action, a accueilli en partie la réclamation d'Édifice Massenet inc., appelante principale, en dommages-intérêts pour non-exécution des obligations de Métro Richelieu inc. et accueilli en partie la demande en garantie de Métro Richelieu inc., appelante incidente, contre Les Placements S.P. Canada inc. et, dans une deuxième action a accueilli en partie la demande de remboursement d'une lettre de garantie de Les Placements S.P. Canada inc.

[2] Pour les motifs de la juge en chef, auxquels souscrivent les juges Morin et Rochon.

**Dans le dossier 500-09-021759-113 :**

[3] **REJETTE** l'appel d'Édifice Massenet inc., avec dépens.

**Dans le dossier 500-09-021758-115 :**

[4] **ACCUEILLE** l'appel de Les Placements S.P. Canada inc., avec dépens contre Métro Richelieu inc., aux seules fins de :

A. **RAYER** le paragraphe suivant des conclusions en première instance selon le désistement de Métro Richelieu inc. :

« **CONDAMNE** Les Placements S.P. Canada inc. à rembourser à Métro une somme de 45 595,10 \$ pour ses frais d'experts relatifs à l'aspect «contamination»;

B. Quant au dispositif concernant la responsabilité de Les Placements S.P. Canada inc., **REMPLE** le montant de 319 395,36 \$ établi en première instance par le suivant, pour que cette conclusion se lise comme suit :

**ÉTABLIT à la somme de 291 017 \$ la responsabilité de S.P. Canada inc. pour la remise en état des lieux.**

[5] **ACCUEILLE** l'appel incident de Métro Richelieu inc., avec dépens contre Les Placements S.P. Canada inc., aux seules fins de limiter la réduction de 30 % de la réclamation en garantie de Métro Richelieu inc. au coût des travaux de réfection, ce qui est tenu en compte dans l'établissement de la somme de 291 017 \$ au paragraphe précédent.

**Dans le dossier 500-09-021757-117 :**

[6] **ACCUEILLE**, sans frais, l'appel de Les Placements S.P. Canada inc. aux seules fins de **REMPLE** le montant de 98 675,64 \$ établi en première instance à titre de remboursement dû par Métro Richelieu inc. à Les Placements S.P. Canada inc. par le suivant, pour que cette conclusion se lise comme suit :

**ORDONNE à Métro Richelieu inc. de rembourser à S.P. Canada inc. le montant encaissé en trop de 127 054 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnisation additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à partir de la mise en demeure du 6 novembre 2006, ainsi qu'avec dépens sur une action du même montant.**

500-09-021757-117  
500-09-021758-115  
500-09-021759-113

PAGE : 4

[7] **REJETTE**, sans frais, l'appel incident de Métro Richelieu inc dans la mesure où cet appel déborde du cadre mentionné au paragraphe 5.

[8] **RAYE** les conclusions du jugement de première instance relatives à la compensation judiciaire, celles-ci étant devenues inutiles.

---

NICOLE DUVAL HESLER, J.C.Q.

---

BENOÎT MORIN, J.C.A.

---

ANDRÉ ROCHON, J.C.A.

M<sup>e</sup> Carmine Mercadante  
M<sup>e</sup> Pierre François McNicolls  
MERCADANTE DI PACE  
Pour Les Placements S.P. Canada inc.

M<sup>e</sup> Louis Coallier  
DUFRESNE HÉBERT COMEAU INC.  
Pour Métro Richelieu inc.

M<sup>e</sup> Jean-François Pedneault  
M<sup>e</sup> Alice Monet  
M<sup>e</sup> Edith Brault-Lalanne  
MONETTE BARAKETT  
Pour Édifice Massenet inc.

Date d'audience : Le 23 octobre 2013

---

MOTIFS DE LA JUGE EN CHEF

---

[9] Les appelants se pourvoient contre un jugement de la Cour supérieure, district de Montréal, rendu le 6 mai 2011 par l'honorable Michel Déziel<sup>1</sup>. Ce jugement dispose de deux actions. La première concerne le bail commercial entre Édifice Massenet inc. et Métro Richelieu inc. Le jugement accueille en partie la réclamation d'Édifice Massenet, appelante principale, en dommages-intérêts pour non-exécution des obligations de Métro Richelieu. Il accueille aussi partiellement la demande en garantie de Métro Richelieu, appelante incidente, contre Les Placements S.P. Canada inc. La seconde action concerne une lettre de garantie émise par Placements S.P. au bénéfice de Métro Richelieu. Le jugement accueille en partie la demande de remboursement de Placements S.P. concernant cette lettre de garantie.

[10] Dans son appel incident, Métro Richelieu demande le paiement intégral, plutôt que partiel, de la lettre de garantie en question. Quant à Placements S.P., elle se pourvoit contre sa condamnation envers Métro Richelieu ainsi que contre le rejet partiel de sa demande de remboursement de cette même lettre de crédit.

### Les faits

[11] Le 4 août 1986, Métro Richelieu et Édifice Massenet concluent un bail visant l'immeuble situé au 1505, Saint-Jean-Baptiste, à Montréal, pour une durée de vingt ans. Dans ce bail, de type « net net net », la locataire, Métro Richelieu, renonce à la garantie contre les vices cachés. Le bail contient des clauses d'entretien et de remise des lieux en bon état. Hormis quelques réparations requises à la toiture, Métro Richelieu se déclare satisfaite des lieux qu'elle loue de Édifice Massenet.

[12] Trois ans plus tard, en 1989, Métro Richelieu remplace le système de chauffage à l'huile de l'immeuble par un système au gaz. Elle condamne le réservoir d'huile souterrain en le vidant et en le remplissant de sable, selon les règles de l'art de l'époque.

[13] Placements S.P. est propriétaire d'un local situé au 1400, Saint-Jean-Baptiste à Montréal. En 1996, elle sollicite Métro Richelieu afin qu'elle y déménage son épicerie. Métro Richelieu accepte. Placements S.P. et Métro Richelieu signent une convention de gestion par laquelle Placements S.P. assume les obligations de Métro Richelieu en vertu du bail de l'immeuble sis au 1505 rue Saint-Jean-Baptiste.

---

<sup>1</sup> *Édifice Massenet inc. c. Métro Richelieu inc.*, 2011 QCCS 2194.

[14] Lors de sa prise de possession de cet immeuble, Placements S.P. est insatisfaite de l'état des lieux. Elle obtient un rapport le 22 août 1996 concluant qu'il faut remplacer la dalle de béton de l'immeuble et poursuit Métro Richelieu pour lui en faire payer le coût.

[15] Une entente intervient entre Placements S.P. et Métro Richelieu le 8 septembre 2000. Placements S.P. s'engage à effectuer certains travaux et à déposer six lettres de garanties pour les années 2001 à 2006. En contrepartie, Métro Richelieu s'engage à refaire la dalle, ce qui implique l'enlèvement de la tuyauterie, du filage électrique, des cloisons et des tuiles. Métro Richelieu décide de ne pas remplacer ces éléments avant de connaître les besoins d'un locataire éventuel. Dans les faits, elle ne procédera jamais à ce remplacement, en raison des circonstances ci-après décrites.

[16] En août 2005, Édifice Massenet confirme avec Métro Richelieu le non-renouvellement du bail du 1505, Saint-Jean-Baptiste. L'expert de Édifice Massenet évalue à 416 993,16 \$ les coûts de remise en état. L'expert de Métro Richelieu les estime à 162 003 \$.

[17] Le 6 juillet 2006, les représentants d'Édifice Massenet et de Métro Richelieu tiennent une rencontre en préparation de la remise de l'immeuble, le bail se terminant le 31 du même mois. Ils constatent que hormis la dalle de béton neuve, l'immeuble est dans un état lamentable. Le locataire potentiel d'Édifice Massenet exige une évaluation environnementale. En conséquence, à deux jours de la fin du bail, Métro Richelieu fait excaver l'ancien réservoir à l'huile, mis hors service, vidé et rempli de sable en 1989, lors du remplacement du système existant, au pétrole, par un système au gaz.

[18] Métro Richelieu demande et obtient une prolongation du bail d'un mois afin de pouvoir procéder à des analyses de sol. Un rapport d'expert vient confirmer la contamination du sol aux hydrocarbures et que l'ancien réservoir d'huile en est la source.

[19] Métro Richelieu nie toute responsabilité à l'égard de cette contamination, qu'elle dit antérieure à son occupation comme locataire.

[20] Après avoir demandé en vain à Placements S.P. le paiement de la lettre de crédit venant à échéance le 1er novembre 2006, Métro Richelieu l'encaisse et verse 410 464,52 \$ à Édifice Massenet, sous forme d'offres réelles, pour couvrir les frais de remise en état de l'immeuble.

[21] Le 10 avril 2007, Édifice Massenet obtient de son expert une évaluation du coût des travaux de remise en état, soit 617 632 \$.

[22] La décontamination du sol a lieu de la mi-octobre à la mi-novembre 2007 et coûte 1 006 711,40 \$.

[23] En plus de nier sa responsabilité en regard de la décontamination, Métro Richelieu, sur la foi de son rapport d'expert, soutient qu'il y a eu surexcavation.

[24] En première instance, Édifice Massenet réclame de Métro Richelieu un montant de 2 407 709,90 \$ pour la remise en état des lieux loués, la décontamination du sol et le loyer pendant les travaux. Métro Richelieu, reconnaissant que Placements S.P. n'est pas responsable de la contamination et de la perte de loyer y afférant, ne poursuit cette dernière en garantie, en vertu de la convention de gestion, que pour les coûts de remise en état des lieux.

[25] Placements S.P., par demande reconventionnelle, exige le remboursement de la lettre de crédit encaissée par Métro Richelieu.

### ***Jugement de la Cour supérieure***

[26] Arbitrant le coût des travaux de remise en état des lieux et le loyer perdu durant les travaux, le juge considère insuffisantes les offres réelles de Métro Richelieu et la condamne à verser un montant additionnel de 76 516,57 \$ à Édifice Massenet.

[27] Quant à la contamination, le juge est d'avis que la responsabilité en incombe à Édifice Massenet. En effet, selon lui, la renonciation par Métro Richelieu à la garantie pour vices cachés ne rend pas Métro garante de tels vices envers sa cocontractante, propriétaire de l'immeuble loué, d'autant plus que cette contamination n'a pas affecté la fonctionnalité de l'immeuble pendant la durée du bail. Il s'ensuit qu'Édifice Massenet, en 2006, doit reprendre son immeuble dans le même état qu'en 1986, ayant cependant droit à un entretien soigneux dans l'intervalle. En conséquence, en sus de ses autres conclusions, le juge de première instance ordonne à Édifice Massenet de rembourser à Métro Richelieu les frais d'experts relatifs à l'aspect contamination.

[28] Le juge de première instance établit la responsabilité en garantie de Placements S.P. à 319 395,36 \$, soit le coût de la remise en état des lieux, qui lui incombe selon la convention de gestion. Il s'ensuit selon lui que Métro Richelieu était justifiée d'encaisser la lettre de crédit de Placements S.P., mais qu'elle a encaissé 98 675,64 \$ en trop. Opérant compensation, le juge détermine que Métro Richelieu doit une soulte de 53 080,54 \$ à Placements S.P.

### **Les positions en appel**

[29] Devant cette Cour, Édifice Massenet se pourvoit contre les conclusions rejetant la responsabilité de Métro Richelieu pour la contamination. Métro Richelieu se porte

appelante incidente quant aux conclusions accueillant en partie seulement sa demande en garantie contre Placements S.P. Cette dernière se pourvoit contre ces mêmes conclusions, ainsi que contre le rejet de sa demande de remboursement de la lettre de crédit encaissée par Métro Richelieu.

[30] La principale question est une question mixte de droit et de fait et elle concerne la responsabilité de Métro Richelieu quant à la décontamination.

[31] Sur l'action récursoire et la demande de remboursement de la lettre de crédit, il s'agit de déterminer si le juge de première instance a correctement interprété les obligations respectives de Métro Richelieu et de Placements S.P. en vertu de la convention de gestion.

## Analyse

### ***Responsabilité de Métro Richelieu pour la décontamination du sol***

[32] Bien qu'Édifice Massenet fonde son appel sur les obligations d'entretien et de remise en état du bail, il nous faut aborder le régime des vices cachés, puisque lors de la signature du bail, en 1986, ce dernier était régi par le Code civil du Bas Canada qui prévoyait, à l'article 1606, une garantie contre les vices cachés en matière de louage. Il est vrai qu'en l'espèce, le bail contient une renonciation à cette garantie, mais indirectement, la portée qu'Édifice Massenet cherche à donner au contrat aurait pour effet de rendre Métro Richelieu, à toutes fins pratiques, garante d'un vice caché, soit la contamination aux hydrocarbures. En outre, le jugement de première instance traite abondamment de cet aspect.

[33] Le bail prévoit que Métro Richelieu assume l'entretien des lieux durant le bail et les remet en bon état à la fin du bail :

#### Article 7.1 - Inspection

Le Locataire déclare avoir visité et avoir fait inspecter les Lieux Loués et s'en déclare satisfait et les accepte tels quels le Locataire ne garantissant aucunement les vices cachés. (Soulignements ajoutés)

#### Article 7.2 - Entretien du locataire

Le Locataire devra, en tout temps pendant la Durée du Bail, à ses propres coûts et dépens, faire les réparations ou remplacements des surfaces de stationnement et faire toutes les réparations de nature structurale devant être effectuées aux Lieux Loués ainsi que toutes les autres réparations nécessaires afin de maintenir les Lieux Loués et tous leurs accessoires en bon état, comme

le ferait un propriétaire soigneux, sauf quant à la détérioration due à l'usure normale qui n'empêche pas l'usage et la jouissance convenables des Lieux Loués conformément à ce Bail, et promptement effectuer tous les remplacements et réparations requis incluant, sans restriction, le toit, la fondation, les trottoirs, les surfaces extérieures, le recouvrement extérieur, les structures, les tuyaux, les égouts, les conduits, les portes, les fenêtres, les murs, les plafonds, les planchers et l'équipement de plomberie, de chauffage, de ventilation ou de climatisation, d'éclairage ou d'électricité ou de leurs accessoires situés dans les Lieux Loués.

#### Article 13.1 -Remise des lieux loués

Sous réserve des dispositions du paragraphe 12.3, à l'expiration du Bail, le Locataire devra rendre la libre possession des Lieux Loués et les remettre au Locateur en bon état, comme l'aurait fait un propriétaire soigneux, sauf quant à la détérioration due à l'usure normale qui n'empêche pas l'usage et la jouissance convenables des Lieux Loués conformément à ce Bail, sauf que le Locataire pourra, avant ou lors de l'expiration du présent Bail, enlever des Lieux Loués tout l'équipement, la machinerie et autres articles lui appartenant et qu'il aura lui-même installés ou fait installer durant le Bail.

[34] Je ne peux souscrire à la thèse de l'appelante selon laquelle Métro Richelieu, étant présumée avoir reçu les lieux loués en bon état, devrait les remettre en bon état, au point de devoir remédier à une contamination qui existait déjà, selon la prépondérance de la preuve, avant la conclusion du bail, et qui est demeuré inconnue des parties jusqu'à la fin du bail.

[35] Il est vrai que les lieux loués sont présumés en bon état lors de la délivrance (1623 al. 3 C.c.B.-C. et 1890 C.c.Q.). Il est également vrai qu'il incombait à Métro Richelieu de faire la preuve que la contamination existait avant la signature du bail en 1986, fardeau dont elle s'est déchargée, ainsi qu'en témoigne l'extrait suivant du témoignage de l'expert Béïque, cité plus longuement au paragraphe 253 du jugement dont appel :

R. Hum hum, je suis d'accord que le réservoir a été rempli de sable, mais ce réservoir là, quand il a été rempli de sable, il coulait déjà depuis longtemps. Bon. C'est lui qui a pollué tout l'environnement...(Soulignements ajoutés)

[36] Bien que le juge ait erronément attribué le fardeau de cette preuve à Édifice Massenet, en invoquant l'affaire *14242 Canada inc. c. Excavation Camara inc.*<sup>2</sup> (un arrêt qui ne s'applique pas en l'espèce, puisqu'il n'y était pas question de la présomption de délivrance en vertu du contrat de louage), il reste que Métro Richelieu a repoussé cette présomption et que le juge a eu raison de conclure que la contamination était antérieure à la signature du bail.

[37] Par ailleurs, comme le note le juge de première instance, la contamination n'a pas constitué un vice caché durant le bail, car elle n'a aucunement empêché la jouissance et l'occupation des lieux loués.

[38] Les obligations d'entretien et de remise en état aux clauses 7.2 et 13.1 ne sauraient non plus conférer à Édifice Massenet un recours contre Métro Richelieu.

[39] En effet, la décontamination ne relève pas de l'entretien au sens de la clause 7.2. Certes, Édifice Massenet y transfère son obligation d'entretien à Métro Richelieu durant le bail, mais il est difficile d'accepter que l'intention des parties était que Métro Richelieu, locataire, se rendait responsable d'un état des lieux qui s'était produit avant son occupation et dont l'existence n'est devenue connue qu'à la fin de cette occupation.

[40] En d'autres termes, Métro Richelieu n'aurait pu poursuivre Édifice Massenet pour vice caché en raison de la clause 7.1, mais Édifice Massenet ne peut davantage exiger que Métro Richelieu lui rende un bien exempt de vices cachés qui existaient lors de la signature du bail. L'obligation de remise «en bon état» en vertu du bail ne va pas jusque-là.

[41] C'est dire qu'en tant que propriétaire, Édifice Massenet doit assumer la contamination latente de son immeuble et les frais d'experts afférents à un litige sur ce sujet. Décider autrement donnerait une portée trop léonine aux obligations d'entretien et de remise en état prévues au bail. C'est là la limite que n'a pas voulu franchir le juge de première instance, avec raison, quand il écrit :

[294] Condamner aujourd'hui Métro à payer les frais de décontamination équivaldrait à lui faire assumer le coût des travaux pour corriger des vices rattachés à l'immeuble inconnus des parties en 1986 et découverts après la fin du bail en 2006. Cela serait absurde sur le plan juridique [...]. Métro n'a pas assumé une telle obligation dans le bail

---

<sup>2</sup> *114242 Canada inc. c. Excavation Camara inc.*, 2011 QCCA 300, paragr. 25, arrêt cité au par. 300 du jugement entrepris.

**Responsabilité de Placements S.P. à titre de défenderesse en garantie**

[42] Quant aux frais de remise en état, Placements S.P., par la convention de gestion, a fait siennes les obligations de Métro Richelieu envers Édifice Massenet.

[43] Malgré l'effort d'analyse du quantum dû par Placements S.P. par le juge de première instance, il y a lieu d'intervenir à cet égard pour les raisons qui suivent.

[44] En premier lieu, Métro a concédé à l'audition du pourvoi que Placements S.P. ne saurait encourir aucune responsabilité concernant l'aspect contamination des lieux loués aux hydrocarbures. Par conséquent, elle a renoncé à la conclusion lui accordant 45 595,10 \$ en remboursement de ses frais d'expert.

[45] En deuxième lieu, il faut prendre en compte certains coûts reliés à la réfection de l'intérieur du bâtiment que Métro Richelieu n'a pas en réalité encourus, comme précédemment mentionné, en ne réinstallant pas, lors des travaux de remplacement de la dalle, les cloisons, la tuyauterie, le filage électrique et les tuiles.. Les montants afférant à ces items réduisent l'obligation de garantie de Placements S.P. d'un montant de 50 773 \$, comme suit:

Coût total de remise en état de l'intérieur	107 337 \$
Cloisonnement	- 5 750 \$
Tuiles de vinyle	- 24 240 \$
Filage	- 26 574 \$
Tuyauterie (aucun estimé dans le rapport d'expert retenu)	_____

**Remise en état de l'intérieur attribuable à Placements S.P.      50 773 \$**

[46] La responsabilité globale de Placements S.P. quant à la remise en état des lieux se calcule donc de la façon suivante, tous autres montants étant ceux retenus par le juge de première instance :

Toiture	64 050 \$
Stationnement	117 228 \$
Chauffage et climatisation	11 738 \$
Intérieur du bâtiment (voir le paragraphe précédent)	50 773 \$
Extérieur du bâtiment	<u>13 450 \$</u>
<b>Total</b>	<b>257 239 \$</b>

[47] Par ailleurs, le juge de première instance a correctement majoré le total ainsi obtenu de 3% pour tenir compte de la surveillance des travaux. Refaisant l'exercice, on obtient le montant suivant :

Total des travaux	257 239,00 \$
Majoration de 3% (arrondi au prochain dollar)	<u>7 717,00 \$</u>
<b>Total</b>	<b>264 956,00 \$</b>

[48] En troisième lieu, le juge de première instance a trop généreusement appliqué le raisonnement de la Cour dans l'affaire *Consoltex*<sup>3</sup>, où la Cour a décidé que les dommages pour l'exécution en équivalent de l'obligation d'entretien dans un bail commercial se calculent en fonction du vieillissement normal des lieux. Il est vrai que condamner Placements S.P. à payer pour la valeur à neuf des lieux procurerait un enrichissement injustifié à Métro Richelieu. En revanche, la dépréciation ne saurait s'appliquer qu'aux chefs de dommages susceptibles de dépréciation. Par conséquent, le juge de première instance n'aurait pas dû réduire de 30 % la totalité des montants de l'action récursoire, mais aurait plutôt dû n'appliquer cette réduction qu'au coût des travaux de réfection, ce qui augmente le montant dû par Placements S.P. dans l'action récursoire comme suit (les chiffres étant arrondis au prochain dollar):

1-	Coût des travaux	264 956,00 \$
	Réduction pour la dalle	<u>- 30 702,00 \$</u>
	Total avant réduction pour dépréciation	234 254,00 \$
	Réduction de 30% pour dépréciation	<u>- 70 276,00 \$</u>
		163 978,00 \$
2-	Perte de loyers	70 649,00 \$
3-	Frais d'avocat	60 000,00 \$
4-	Frais d'experts reliés à la remise en état	
	a) Multi-Expert	9 449,00 \$
	b) Béique	8 120,00 \$
	c) Gestionnaire	<u>14 146,00 \$</u>
	<b>TOTAL</b>	<b>326 342,00 \$</b>

[49] En quatrième lieu, il faut réduire de moitié le montant octroyé à l'item 2 dans le paragraphe précédent, soit à 35 325 \$ (chiffre arrondi au prochain dollar), pour tenir

<sup>3</sup> *Consoltex inc. c. 155891 Canada inc.*, 2006 QCCA 1347, paragr. 58, 60 et 61.

compte d'une preuve non contredite selon laquelle une période de quatre à huit semaines était requise pour procéder aux travaux qu'auraient dû assumer Métro Richelieu et, par conséquent, Placements S.P.

[50] La responsabilité de Placements S.P. doit se limiter aux dommages qui sont une suite directe et immédiate de son inexécution (1613 C.c.Q.). En l'espèce, il s'agit d'une indemnité de deux mois de loyer.

[51] De son côté, Métro Richelieu avait estimé la durée des travaux à quatre mois et avait consigné le montant de loyer (15 500 \$ par mois plus les taxes afférentes) en conséquence. Toutefois, Placements S.P. ne saurait être liée par cette admission.

[52] La responsabilité de Placements S.P. doit se limiter aux dommages qui sont une suite directe et immédiate de son inexécution (1613 C.C.P.). En l'espèce, il s'agit d'une indemnité de deux mois de loyer. Partant, le montant que doit rembourser Placements S.P. à Métro Richelieu est ramené de 326 342 \$, tel que précédemment établi au paragraphe [40], à 291 017 \$.

[53] La lettre de crédit encaissée par Métro Richelieu ayant été de 418 071 \$, Métro a donc encaissé une somme excédentaire de 127 054 \$.

[54] Métro Richelieu s'étant désistée de la conclusion du jugement de première instance au sujet des frais d'expert relatifs à la contamination, le dispositif concernant la compensation judiciaire devient inutile et sera rayé des conclusions.

**POUR CES MOTIFS, JE PROPOSE :**

**Dans le dossier 500-09-021759-113 :**

[55] **DE REJETER** l'appel d'Édifice Massenet inc., avec dépens.

**Dans le dossier 500-09-021758-115 :**

[56] **D'ACCUEILLIR** l'appel de Les Placements S.P. Canada inc., avec dépens contre Métro Richelieu inc., aux seules fins de :

A. **RAYER** le paragraphe suivant des conclusions en première instance selon le désistement de Métro Richelieu inc. :

« **CONDAMNE** Les Placements S.P. Canada inc. à rembourser à Métro une somme de 45 595,10 \$ pour ses frais d'experts relatifs à l'aspect «contamination»;

B. Quant au dispositif concernant la responsabilité de S.P. Canada inc., **REMPACER** le montant de 319 395,36 \$ établi en première instance par le suivant, pour que cette conclusion se lise comme suit :

**ÉTABLIT à la somme de 291 017 \$ la responsabilité de S.P. Canada inc. pour la remise en état des lieux.**

[57] **D'ACCUEILLIR** l'appel incident de Métro Richelieu inc., avec dépens contre Les Placements S.P. Canada inc., aux seules fins de limiter la réduction de 30 % de la réclamation en garantie de Métro Richelieu inc. au coût des travaux de réfection, ce qui est tenu en compte dans l'établissement de la somme de 291 017 \$ au paragraphe précédent.

**Dans le dossier 500-09-021757-117 :**

[58] **D'ACCUEILLIR**, sans frais, l'appel de Les Placements S.P. inc. aux seules fins de **REMPACER** le montant de 98 675,64 \$ établi en première instance à titre de remboursement dû par Métro Richelieu inc. à S.P. Canada inc. par le suivant, pour que cette conclusion se lise comme suit :

**ORDONNE à Métro Richelieu inc. de rembourser à S.P. Canada inc. le montant encaissé en trop de 127 054 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnisation additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à partir de la mise en demeure du 6 novembre 2006, ainsi qu'avec dépens sur une action du même montant.**

[59] **DE REJETER**, sans frais, l'appel incident de Métro Richelieu inc dans la mesure où cet appel déborde du cadre mentionné au paragraphe 57.

[60] **DE RAYER** les conclusions du jugement de première instance relatives à la compensation judiciaire, celles-ci étant devenues inutiles.

---

NICOLE DUVAL HESLER, J.C.Q.