

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-027035-179
(505-17-006808-135)

DATE : Le 15 novembre 2019

**FORMATION : LES HONORABLES ALLAN R. HILTON, J.C.A.
MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.
MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.**

7593724 CANADA INC.
APPELANTE - demanderesse
c.

VILLE DE LONGUEUIL
INTIMÉE - défenderesse

et
RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
Intervenante en reprise d'instance

ARRÊT

[1] Par son jugement du 11 août 2017, la Cour supérieure, district de Longueuil (l'honorable Pierre-C. Gagnon), conclut d'abord qu'au 30 juin 2011, date convenue à cette fin dans le Protocole d'entente liant les parties (le « Protocole »), l'appelante rencontrait les conditions permettant le renouvellement de son option d'acheter certains terrains de l'intimée durant la période subséquente de cinq ans échéant le 30 juin 2016.

[2] Le juge rejette toutefois les conclusions additionnelles suivantes recherchées par l'appelante :

- 1- DÉCLARER le renouvellement du droit d'option prévu à l'article 1.3.1 du Protocole d'entente conclu en date conventionnelle du 25 août 2005 aux

mêmes termes et conditions, et ce, pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date du jugement à intervenir sur la présente demande;

- 2- ORDONNER à la défenderesse d'honorer le renouvellement du droit d'option prévu à l'article 1.3.1 du Protocole d'entente conclu en date conventionnelle du 25 août 2005 aux mêmes termes et conditions pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date du jugement à intervenir sur la présente demande.

[Les conclusions sont numérotées aux fins du présent arrêt; nos soulignements]

[3] Le juge conclut quant à la conclusion 1 qu'il ne peut réécrire le Protocole en créant une nouvelle option au bénéfice de l'appelante, différente quant à son point de départ et sa date d'échéance, et modifier ainsi un élément important de la loi des parties, contre le gré de l'intimée. Vu le rejet de cette conclusion 1, le juge rejette aussi la conclusion connexe 2, ajoutant qu'elle n'est de toute façon pas susceptible d'exécution vu son manque de précision.

[4] L'appelante soutient que le juge a erré en droit et qu'il se devait d'accueillir les conclusions en litige :

- afin de respecter son droit de réclamer l'exécution forcée en nature de l'obligation (art. 1601 C.c.Q.);
- afin d'éviter que le comportement fautif de l'intimée ne la prive des avantages prévus dans le Protocole;
- parce que le comportement fautif de l'intimée, conjugué aux délais inhérents au processus judiciaire afin de le faire sanctionner, a eu pour effet de la placer dans une situation d'« impossibilité d'agir » l'ayant empêchée de lever l'option avant l'échéance du 30 juin 2016 prévue dans le Protocole.

[5] L'appelante nous demande d'infirmier le jugement dont appel quant à ces deux conclusions, de déclarer le renouvellement de son droit d'option pour une durée de cinq ans à compter de l'arrêt à intervenir, soit jusqu'au 15 novembre 2024, et d'ordonner à l'intimée d'honorer ce renouvellement, selon les mêmes termes et conditions que ceux prévus dans le Protocole. De façon subsidiaire, si nous infirmons, mais estimons que son droit d'option ne peut être renouvelé pour une durée de cinq ans à compter de la date de l'arrêt à intervenir, l'appelante demande que nous le renouvelions pour une durée de 713 jours à compter de cette même date¹.

¹ Cette durée de 713 jours équivaut à la durée écoulée entre le 17 juillet 2014, date à laquelle l'appelante a modifié sa demande introductive d'instance pour demander la prolongation de son option pour une durée de cinq ans à compter du jugement à être rendu par la Cour supérieure, et le 30 juin 2016, date d'échéance de son option renouvelée selon le Protocole.

[6] Nous sommes d'avis que, dans les circonstances, le juge n'a pas commis d'erreur révisable en rejetant les conclusions en litige et que l'appel doit échouer.

[7] Vu ce dispositif, il n'est pas nécessaire de nous prononcer sur les questions additionnelles que l'intimée proposait dans son mémoire, pour le cas où nous aurions envisagé accueillir l'appel concernant la conclusion 1.

[8] Cela étant dit, un résumé des faits et des procédures sera utile à la compréhension du sort de l'appel.

LE CONTEXTE

[9] L'appelante, ainsi que d'autres sociétés qui composaient le « Groupe Catania », est en liquidation depuis le 15 septembre 2014. Elle a plus précisément agi au sein du groupe comme promoteur de développements résidentiels.

[10] Le 24 août 2005, le conseil de l'intimée adopte la résolution CM-050823-8.8 :

CM-050823.8.8

APPROBATION D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE À INTERVENIR ENTRE LA VILLE ET CITÉ FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC. CONCERNANT LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR COMPRIS ENTRE LE PROLONGEMENT DES BOULEVARDS BÉLIVEAU ET VAUQUELIN ET LA ZONE DE CONSERVATION PRIORITAIRE, DANS L'ARRONDISSEMENT ST-HUBERT

Il est proposé

1° d'approuver le protocole d'entente à intervenir entre la Ville et Cité Frank Catania & Associés Inc. concernant le projet de développement du secteur compris entre le prolongement des boulevards Béliveau et Vauquelin et la zone de conservation prioritaire, dans l'arrondissement St-Hubert;

2° d'autoriser le maire et le greffier à signer ce protocole et tout autre document nécessaire aux fins de la présente.

[11] En date conventionnelle du 25 août 2005, l'intimée et Cité Frank Catania et associés inc. (« Cité Catania ») concluent le Protocole mentionné dans la résolution. C'est le Protocole en litige.

[12] Ce Protocole prévoit dans son préambule, notamment, qu'il vise à établir des principes de collaboration entre les parties, « le tout dans l'intérêt public et le respect des dispositions légales applicables » (clause 0.8), que le projet de développement est une initiative de Cité Catania (clause 0.2), que l'intimée effectuera les opérations cadastrales nécessaires à l'identification du « périmètre du développement », que Cité

Catania aura quant à elle la responsabilité de procéder « aux autres opérations cadastrales nécessaires pour réaliser le projet » (clause 0.3) et, enfin, que les parties s'engagent à agir avec diligence et célérité pour la réalisation du projet « dans le respect des lois et règlements applicables »(clause 0.5).

[13] Les clauses au cœur du présent litige prévoient ensuite ce qui suit :

1.1.1 OFFRE D'ACHAT

Dans les 30 jours de la demande de la **VILLE** de ce faire, le **PROMOTEUR** s'engage à procéder à l'achat d'un terrain d'une superficie minimale de 15 000 mètres carrés situé à l'intérieur du périmètre comportant une superficie approximative de 324 111 mètres carrés tel que montrée à l'annexe « C », telle demande de la **VILLE** devant être formulée après l'approbation d'un plan d'ensemble du secteur et l'obtention par la **VILLE** d'un certificat d'autorisation émis en vertu de l'article 22 de la Loi sur qualité de l'environnement.

[...]

1.3.1 OPTION

La **VILLE** consent au **PROMOTEUR**, sous réserve de l'article 1.1.1, une option exclusive et irrévocable pour l'achat des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre formé par le prolongement des Boulevards Béliveau, Vauquelin et la zone de conservation prioritaire, le tout d'une superficie approximative de 324,111 mètres carrés, étant entendu que le **PROMOTEUR** pourra lever l'option, de temps à autre, pour l'un ou l'autre des terrains au prix de « **PRIX DE L'OPTION** » de 27,00 \$ le mètre carré net des rues, places publiques, sentiers, placettes et zones tampons. Ce prix sera indexé conformément à l'article 1.6.1.

La **VILLE** se réserve le droit de modifier le périmètre du terrain sous option advenant que le tracé définitif du prolongement du Boulevard Béliveau soit modifié, ou pour s'ajuster au lotissement du développement projeté au plan particulier d'urbanisme en cours, au plan d'ensemble au projet de développement adjacent ou encore aux limites de la zone de conservation prioritaire. Il est entendu alors que la superficie totale sous option pourrait varier en plus ou en moins.

Le **PROMOTEUR** devra avoir levé l'option avant le 30 juin 2011 à défaut de quoi celle-ci deviendra caduque. Cette entente sera automatiquement renouvelée selon les mêmes termes et conditions pour une période additionnelle de 5 ans, si au 30 juin 2011 le **PROMOTEUR** a acquis au moins 115 000 mètres carrés.

[...]

10.3 Prolongation d'un terme ou d'un délai

Si, en raison d'un cas fortuit ou d'une force majeure, incluant grève ou impossibilité de s'approvisionner raisonnablement en matériaux, un terme ou un délai prévu au présent Protocole d'entente ne peut être respecté, ce terme ou ce délai (de même que tout autre terme ou délai qui y est relié) sera prolongé d'une période de temps correspondante.

[Nos soulignements]

[14] La condition d'«approbation d'un plan d'ensemble du secteur » visée par le premier alinéa de la clause 1.1.1 et applicable à l'exercice du droit d'option de l'appelante réfère au plan d'aménagement d'ensemble (« PAE ») que doit adopter le conseil de l'intimée suivant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*². Cette approbation est par ailleurs tributaire, notamment, du dépôt par Cité Catania d'une demande préalable conforme aux exigences prévues par le règlement 1411 de l'intimée relatif aux plans d'aménagement d'ensemble.

[15] Ceci dit, entre la conclusion du Protocole en août 2005 et l'année 2009, aucune démarche significative n'est réalisée par les parties aux fins du projet. Ces dernières, et l'intimée plus particulièrement, sont plutôt engagées dans les discussions avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (le « MEQ ») concernant le certificat d'autorisation prévu par l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*³. Ce certificat, dont l'obtention est une condition prévue à la clause 1.1.1 du Protocole, aura entre autres effets d'identifier la zone de conservation prioritaire qui constituera l'une des limites du secteur de développement « approximatif » de 324 111 mètres carrés (le « périmètre ») prévu à cette même clause du Protocole et à son annexe « C ».

[16] Or, en 2009, en raison des exigences du MEQ concernant cette zone de conservation prioritaire, la superficie du périmètre développable passe de 324 111 mètres carrés, telle qu'évaluée de façon « approximative » dans le Protocole, à environ 118 583 mètres carrés.

[17] Dans ces circonstances, un PAE est adopté par l'intimée en vue d'une phase I de développement sur cette superficie de 118 583 mètres carrés, qui doit être partagée entre Cité Catania et autre promoteur (« Dubé »), compte tenu des ententes entre elle et l'un et l'autre.

[18] Le 2 septembre 2010, dans le cadre d'une première transaction de terrains à construire, l'intimée vend à Cité Catania 52 065,4 mètres carrés, dont environ 4 000 mètres carrés sont toutefois situés à l'extérieur du périmètre prévu par le Protocole et son annexe « C ».

² *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 145.9 et suivants.

³ *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ, c. Q-2, art. 22.

[19] De façon contemporaine avec cette transaction, l'intimée procède à un échange de terrains avec Dubé. Certains sont inclus dans le secteur de développement de Cité Catania, ce à quoi cette dernière ne s'oppose toutefois pas, vu les représentations de certains représentants de l'intimée que des terrains situés dans un secteur adjacent pourront lui être offerts au besoin.

[20] Puis, le 9 février 2011, après la transaction précitée du 2 septembre 2010 et tenant notamment compte d'autres transactions déjà discutées entre les parties et à intervenir sous peu⁴, le président et directeur général du Groupe Catania (« Fortin ») informe par écrit le directeur général de l'intimée (« Benedetti ») de l'intention de Cité Catania de procéder à l'acquisition « de 46 882 mètres carrés de terrains, soit la superficie résiduelle à acquérir avant le 30 juin 2011 ». Par cette transaction avant cette date, Cité Catania vise le renouvellement de son droit d'option pour une période additionnelle de cinq ans à compter du 30 juin 2011, tel que prévu à l'alinéa 3 de la clause 1.3.1 du Protocole.

[21] Or, la preuve a établi qu'à cette époque, non seulement le périmètre du secteur prévu par le Protocole a été réduit à environ 118 583 mètres carrés en raison de la zone de conservation prioritaire imposée par le MEQ, mais aussi que, notamment en raison de l'échange intervenu entre l'intimée et Dubé, il n'y a plus suffisamment de terrains à offrir à Cité Catania à l'intérieur de ces 118 583 mètres carrés pour lui permettre d'atteindre le seuil des 115 000 mètres carrés nécessaires au renouvellement de son droit d'option.

[22] Néanmoins, en raison des menaces de poursuite de Cité Catania si l'intimée ne met pas à sa disposition suffisamment de terrains à acheter aux fins du renouvellement de son droit d'option, et ultimement d'un développement d'environ 324 111 mètres carrés, des discussions sont entreprises entre des représentants de Cité Catania et des employés de l'intimée, dont au premier chef son directeur général Benedetti, afin d'identifier une superficie de terrains suffisante ailleurs sur le territoire de l'intimée aux fins d'une transaction avant le 30 juin 2011.

[23] C'est dans ce contexte que le 18 février 2011, Benedetti répond à Fortin que sa demande du 9 février précédent a été transmise au chef du Service de gestion des actifs immobiliers de l'intimée (« Lamarre ») « [...] afin qu'il puisse entreprendre les démarches requises ».

[24] Le ou vers le 29 avril 2011, à la suite des directives et instructions de Benedetti, qui réitère les menaces de poursuite de Cité Catania, des employés de l'intimée, et plus particulièrement un agent de développement du bureau de Lamarre (« Clouâtre »), produisent un plan identifiant des terrains situés en dehors du périmètre prévu dans le Protocole pouvant être offerts à Cité Catania aux fins de compléter l'achat de la

⁴ I.e. les ventes à intervenir les 24 février et 28 avril 2011.

superficie totale de 115 000 mètres carrés nécessaires au renouvellement de son droit d'option.

[25] Lamarre, à la suite des directives de Benedetti, donne ensuite instructions à l'assistante-greffière et coordonnatrice juridique de l'intimée (« Bérubé ») de transmettre à un notaire les documents nécessaires à la préparation d'un acte par lequel l'intimée vendra les terrains identifiés à ce plan à Cité Catania, et ce, avant le 30 juin 2011.

[26] Le 13 mai 2011, Bérubé rencontre le greffier et directeur des affaires juridiques (« Carrier ») et une assistante-greffière (« Bouchard ») de l'intimée et porte à leur attention que les lots visés par la transaction ne sont pas situés dans le périmètre convenu dans le Protocole et à son annexe « C » et, qu'en ce qui la concerne, elle n'a reçu aucune information selon laquelle le Protocole et le périmètre qu'il prévoit auraient été modifiés.

[27] Le 3 juin 2011, après des vérifications et échanges à l'interne, notamment avec ou entre Benedetti et Lamarre, Carrier rencontre Bérubé et l'informe qu'étant donné la résolution de 2005 et qu'il n'y a plus suffisamment de mètres carrés de terrains disponibles dans le périmètre prévu dans le Protocole, la transaction avec Cité Catania ira de l'avant avec les terrains situés hors périmètre identifiés au plan de Clouâtre.

[28] Le 7 juin 2011, Bérubé transmet à la notaire les documents nécessaires à la préparation de l'acte de vente et lui indique que la transaction doit être conclue avant le 30 juin 2011.

[29] Bouchard, assistante-greffière de l'intimée, a confirmé lors de l'instruction qu'aucune résolution autre que celle de 2005 n'a été adoptée par le conseil de l'intimée afin d'autoriser cette vente de terrains situés à l'extérieur du périmètre prévu dans le Protocole. Il n'est pas contesté non plus qu'aucune autre résolution du conseil n'a été adoptée afin de modifier la localisation du périmètre.

[30] Par l'acte de vente du 23 juin 2011, l'intimée vend à Cité Catania huit terrains vacants pour le prix de 890 062,64 \$. Tous les terrains sont situés à l'extérieur du périmètre prévu dans le Protocole et, contrairement aux autres actes de vente conclus antérieurement entre les parties, celui-là ne mentionne pas expressément la superficie totale acquise par Cité Catania, ou encore la superficie de chaque terrain. L'acte prévoit, sous la rubrique « OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR », que Cité Catania s'engage et s'oblige à « ...ne prétendre à aucune diminution de prix par suite d'un défaut de contenance du terrain » et la clause « DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT » mentionne que la vente est faite en exécution du Protocole de 2005.

[31] À la suite de cette transaction, Cité Catania tient pour acquis qu'elle s'est conformée à la condition prévue au troisième alinéa de la clause 1.3.1 du Protocole en

achetant au moins 115 000 mètres carrés de terrains au plus tard le 30 juin 2011, et que son option d'acheter des terrains supplémentaires de l'intimée est ainsi renouvelée pour une période additionnelle de cinq ans, soit jusqu'au 30 juin 2016. Les représentants de l'intimée ne le remettent pas en question et des démarches et échanges se poursuivent en 2012 et 2013 avec Cité Catania pour la poursuite de la phase II du projet sur des terrains situés dans un autre secteur que celui délimité par le périmètre prévu dans le Protocole.

[32] Toutefois, malgré les informations et documents additionnels requis par des employés du Service d'urbanisme de l'intimée, Cité Catania ne complète pas la demande et les esquisses préliminaires qu'elle a soumises aux fins de l'adoption du PAE relatif à la phase II par le conseil de l'intimée. La preuve a établi que Cité Catania est alors plutôt occupée à chercher le financement requis pour lui permettre de mener son projet à terme.

[33] Le 1^{er} août 2013, Cité Catania fusionne avec l'appelante et la société issue de cette fusion conserve le nom de cette dernière.

[34] Le 1^{er} octobre 2013, l'appelante introduit une demande devant la Cour supérieure afin d'alléguer un défaut de contenance des terrains vendus le 23 juin 2011 et de réclamer en conséquence **(i)** que l'intimée lui attribue la superficie de terrains de 2 428,6 mètres carrés manquante ou, subsidiairement, **(ii)** que l'intimée lui rembourse la somme de 71 182 \$ payée en trop et que la Cour lui ordonne dans un tel cas d'« honorer le renouvellement automatique du Protocole [...], et ce, malgré la réduction de superficie acquise. » (la « demande »).

[35] Par sa défense du 7 février 2014, l'intimée conteste la demande et soulève de plus que la transaction du 23 juin 2011 n'a pas permis à l'appelante d'acquérir au moins 115 000 mètres carrés de terrains dans le périmètre visé par le Protocole et, qu'en conséquence, son droit d'option n'a pas été renouvelé. L'intimée invoque en effet, d'une part, que les 115 000 mètres carrés de terrains que l'auteure de l'appelante devait acquérir étaient des mètres carrés nets, tel que prévu au premier alinéa de la clause d'option 1.3.1 du Protocole, et non des mètres carrés bruts, et, d'autre part, qu'en l'absence d'une nouvelle résolution de son conseil, ses représentants et employés n'étaient pas habilités à vendre ainsi à Cité Catania des terrains situés à l'extérieur du périmètre prévu par le Protocole approuvé par la résolution de 2005.

[36] Le 17 juillet 2014, l'appelante modifie sa demande afin, premièrement, d'alléguer **(i)** n'avoir jamais été avisée avant la réception de sa défense que l'intimée considérait que l'option n'avait pas été renouvelée à la suite de la transaction du 23 juin 2011 et **(ii)** qu'elle réservait ses droits « ... quant à une réclamation en dommages et intérêts suite aux agissements et aux fausses représentations de la défenderesse pour tous les frais encourus et efforts déployés à la réalisation de la dernière phase du projet ». L'appelante modifiait aussi sa demande pour y ajouter pour la première fois

une conclusion afin que la Cour ordonne à l'intimée « d'honorer le renouvellement automatique du Protocole...aux même termes et conditions pour une période additionnelle de cinq ans commençant à la date du jugement à intervenir ».

[37] À peine deux mois après l'ajout de cette conclusion, soit 15 septembre 2014, le juge Castonguay de la Cour supérieure ordonne la mise en liquidation de l'appelante et des autres sociétés du Groupe Catania.

[38] Le 24 octobre 2014, le liquidateur de l'appelante intervient à l'instance pour supporter la demande.

[39] Entre à tout le moins l'introduction de sa demande en octobre 2013 et plus de deux ans plus tard, le 30 juin 2016, date d'échéance du droit d'option qu'elle tient pourtant pour acquis depuis le 30 juin 2011, l'appelante ne fait aucune démarche afin d'informer l'intimée qu'elle entend lever son option et procéder à l'achat d'autres terrains.

[40] Le 15 février 2017, l'appelante modifie à nouveau sa demande afin de requérir, subsidiairement à sa demande principale visant le renouvellement de son droit d'option pour une durée de cinq ans à compter de la date du jugement à intervenir, que l'acte de vente du 23 juin 2011 soit déclaré nul et que l'intimée soit condamnée à lui rembourser le prix d'achat de 890 062,64 \$.

[41] Lors de l'instruction devant le premier juge, l'appelante modifie à nouveau sa demande afin :

- d'en retirer les conclusions subsidiaires en annulation de l'acte de vente du 23 juin 2011 et pour remise en état des parties; et,
- d'ajouter une conclusion afin que la Cour lui réserve ses droits contre l'intimée pour tout dommage pouvant découler du jugement à intervenir.

LE JUGEMENT ENTREPRIS

[42] Après une revue des faits saillants⁵, de la position des parties⁶ et un énoncé des questions en litige⁷, le juge analyse d'abord la clause 1.3.1 du Protocole. Il conclut à son ambiguïté, et, procédant à la régler, il détermine que, pour obtenir le renouvellement de son droit d'option au 30 juin 2011, l'appelante devait avoir acquis 115 000 mètres carrés bruts de terrains, et non 115 000 mètres carrés nets des rues et autres infrastructures publiques, comme le prétendait l'intimée⁸.

⁵ Jugement entrepris, paragr. 12 à 74.

⁶ *Id.*, paragr. 75 à 96.

⁷ *Id.*, paragr. 97.

⁸ *Id.*, paragr. 88 et 131.

[43] Le juge conclut ensuite que les terrains acquis par Cité Catania le 23 juin 2011 doivent entrer dans le calcul des 115 000 mètres carrés bruts, même s'ils sont situés à l'extérieur du périmètre prévu par le Protocole et son annexe « C »⁹. Il rejette en effet, parce que constituant selon lui des « aspects rigoureux du droit municipal¹⁰ », les prétentions de l'intimée que cette transaction, intervenue à l'initiative de certains des représentants municipaux, ne saurait la lier légalement en l'absence d'une nouvelle résolution de son conseil modifiant le périmètre établi par le Protocole de 2005 et/ou autorisant cette nouvelle transaction de terrains hors périmètre¹¹.

[44] Ayant ainsi conclu que l'appelante avait franchi avant le 30 juin 2011 le seuil des 115 000 mètres carrés prévus dans le Protocole, le juge conclut que ce dernier s'en est trouvé renouvelé pour la période additionnelle de cinq ans qui y est prévue, soit jusqu'au 30 juin 2016¹².

[45] C'est aux paragraphes 181 à 193 de son jugement que le juge conclut que la demande de l'appelante afin qu'il déclare le renouvellement de son droit d'option pour une période de cinq ans à compter de son jugement doit être rejetée. Il convient de reprendre ses motifs *in extenso* :

J. POUVOIR DE CRÉER JUDICIAIREMENT UNE NOUVELLE PÉRIODE DE CINQ ANS?

[181] Groupe Catania demande au tribunal de décréter la création d'une nouvelle période de cinq ans, débutant à la date du présent jugement, à l'intérieur de laquelle il puisse exercer son droit d'option, jusqu'à l'acquisition de 324 111 mètres carrés de terrains, plus ou moins.

[182] La Ville plaide que la Cour supérieure ne dispose pas des pouvoirs pour statuer de la sorte.

[183] La Ville soutient que le tribunal ne peut réécrire le contrat, notamment pour en modifier le terme. Or, le Protocole de 2005 ne stipule rien qui suspende la période d'option ou en prolonge la durée, en cas de procédures judiciaires ou autre incident litigieux.

[184] La Ville ajoute que le seul recours approprié disponible ici à Groupe Catania est une action en passation de titre, qu'il aurait fallu instituer avant le 30 juin 2016.

[185] La Ville a raison sur ce point.

⁹ *Id.*, paragr. 158.

¹⁰ *Id.*, paragr. 84.

¹¹ *Id.*, paragr. 149 à 157.

¹² *Id.*, paragr. 179.

[186] Dans l'affaire *Uniprix inc. c. Bergeron*, tranchée par le juge Pierre Tessier, deux pharmaciens avaient été liés à Uniprix par un contrat d'affiliation, énonçant un droit de premier refus en faveur d'Uniprix advenant que les pharmaciens envisagent de vendre leurs pharmacies à des tiers. Le contrat d'affiliation avait expiré le 7 novembre 2007. Dans le cadre d'un procès tenu en janvier 2008, Uniprix demandait au tribunal de faire revivre par jugement son droit de premier refus, pour une durée de 60 jours à partir de la date du jugement (15 janvier 2008).

[187] Le juge Tessier a alors expliqué pourquoi il ne pouvait donner raison à Uniprix :

[80] Le tribunal ne peut ainsi modifier les articles 9.1, 9.5 et 9.7 du contrat. Il ne peut modifier ainsi les conditions d'exercice du droit de premier refus créé par ce contrat qui constitue la loi des parties. Cet écrit ne prévoit pas que le délai pour délibérer sur l'offre puisse naître et courir depuis la date d'un jugement ou que le délai puisse être suspendu en cas de procédures judiciaires, telles que les présentes. La clause est claire et non ambiguë. Les vendeurs qui ont respecté leurs obligations ne peuvent être ainsi à la merci de Uniprix suivant la discrétion de cette dernière qui ne peut paralyser ce processus de vente.

[188] Une situation analogue se présentait dans l'affaire *Desrosiers c. Provigo inc.* concernant le contrat de travail d'un cadre supérieur énonçant une clause d'option d'achat d'actions de Provigo. M. Desrosiers avait démissionné de son emploi en septembre 1998, sans avoir précédemment exercé son droit d'option.

[189] Le juge Yves Mayrand rejetait la demande de M. Desrosiers de lui payer la valeur des actions en question, comme suit :

18. Nous concluons le premier volet de ce litige en disant que :

Au moment de sa démission du 2 septembre 1998, monsieur Desrosiers n'avait pas encore acquis le droit d'exercer ses options d'achat.

Ce droit ne pouvait être exercé qu'après le 27 novembre 1998.

En raison de son départ pour cause de démission, il ne pouvait acquérir ou maintenir des droits après la date du 2 septembre 1998.

19. Le délai de levée est un élément constitutif de l'offre d'option d'achat et fait partie intégrante de l'offre. Le Tribunal ne peut prolonger un tel délai. C'est la loi des parties.

[190] Ces précédents jurisprudentiels sont en harmonie avec la doctrine.

[191] Ainsi, les professeurs Didier Lluellas et Benoît Moore (ce dernier devenu juge depuis) enseignent ceci :

2230. Le contrat étant la loi des parties, le juge ne peut, sauf clause à cet effet, y ajouter des stipulations que si la loi ou les usages l'y autorisent (art. 1434).

[192] Ces auteurs citent avec approbation la jurisprudence de France « dans la célèbre affaire du Canal de Craponne » [sic], alors que la Cour de cassation affirmait en 1876 :

(D)ans aucun cas il n'appartient aux tribunaux, quelque équitable que puisse paraître leur décision, de prendre en considération le temps et les circonstances pour modifier les conventions des parties et substituer des charges nouvelles à celles qui ont été librement consenties par les contractants.

[193] Ce dernier argument entraîne donc le rejet de la demande en justice de Groupe Catania.

[Renvois

omis]

[46] Quant à la réserve de droit recherchée par l'appelante, le juge la rejette aussi. Il note que cette dernière n'a pas besoin d'autorisation judiciaire pour exercer un recours qu'elle aurait contre l'intimée, d'une part, et qu'« une réserve de droit ne peut influencer sur les règles de la prescription extinctive »¹³, d'autre part.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[47] L'appelante identifie les questions en litige suivantes dans son mémoire :

- Le juge de première instance a-t-il erré en droit en considérant qu'il lui était impossible en droit de déclarer le renouvellement du droit d'option de cinq ans à compter de la date de son jugement?
- Le juge de première instance a-t-il erré en droit en considérant que le recours en passation de titre avant le 30 juin 2016 était possible et constituait le recours approprié pour 7593724?

[48] Comme l'ont toutefois reconnu les parties lors de l'audience, la première question est la seule déterminante. Les commentaires du juge sur le recours en passation de titre qu'aurait pu exercer l'appelante participent en effet de l'*obiter*, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de répondre à la seconde question pour trancher l'appel.

¹³ *Id.*, paragr. 196-199.

ANALYSE

[49] Retenons d'abord, comme le souligne le juge au paragraphe 78 de son jugement, que ce que l'appelante lui demandait en réalité, c'est non seulement qu'il déclare le renouvellement de son droit d'option pour une période additionnelle de cinq ans à compter de son jugement, mais aussi, plus globalement, que le Protocole de 2005 lui-même soit renouvelé et que l'intimée soit forcée d'exécuter l'ensemble des obligations qui y sont prévues, et ce, jusqu'à lui vendre suffisamment de terrains pour atteindre la superficie approximative de 324 111 mètres carrés mentionnée à la clause 1.3.1.

[50] Or, s'il est bien établi qu'un juge peut interpréter un contrat ou l'une de ses clauses, sujet à l'existence d'une ambiguïté¹⁴, il est aussi bien établi que lorsqu'un contrat ou une clause est clair(e), le rôle du juge se limite à l'appliquer. Cette contrainte vise à empêcher le juge de déroger, volontairement ou inopinément, à la volonté manifeste des parties et joue le rôle de rempart contre le risque d'une interprétation qui écarterait leur volonté réelle et bouleverserait l'économie de leur convention¹⁵.

[51] En l'espèce, le juge s'est bien dirigé en refusant d'accueillir les conclusions en litige, d'autant plus que, contrairement à l'ambiguïté des termes du Protocole concernant le type de mètres carrés de terrains, bruts ou nets, que l'appelante devait acheter pour que l'option soit renouvelée au 30 juin 2011, personne n'a prétendu en première instance ou en appel que la durée de l'option ainsi renouvelée, soit cinq ans, et son échéance, le 30 juin 2016, sont ambiguës ou qu'elles ne reflètent pas l'intention véritable des parties au moment de la conclusion de leur entente.

[52] Dans certaines situations, lorsque des parties à un contrat représentent par voie de demande conjointe que leur écrit ne reflète pas leur véritable intention, les tribunaux peuvent intervenir par voie déclaratoire pour rectifier le contrat, avec effet rétroactif au besoin¹⁶. La demande de l'appelante n'était toutefois pas, et n'est toujours pas, de cette nature et les conclusions qu'elle recherche ne se prêtent pas à ce type d'intervention judiciaire d'exception.

[53] De plus, si un tel recours en rectification existe en droit civil québécois afin d'obtenir la modification judiciaire du contrat écrit liant les parties quand, selon leur avis commun, son libellé n'est pas conforme à leur intention commune originelle, même dans un tel cas « le contrat lui-même ne peut être reformulé »¹⁷.

¹⁴ *Uniprix c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, paragr. 34-38 plus particulièrement *Mérineau c. Placements Michel Foix inc.*, 2017 QCCA 1863, paragr. 6.

¹⁵ *Uniprix c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, précité, note 14, paragr. 36.

¹⁶ *Québec (Agence du revenu) c. Services environnementaux AES inc.*, 2013 CSC 65, paragr. 50-51.

¹⁷ *Groupe Jean Coutu (PJC) c. Canada (Procureur général)*, 2016 CSC 55, paragr. 47.

[54] Or, en l'espèce, c'est bel et bien ce que l'appelante demandait au premier juge par les conclusions en litige et ce dernier n'a commis aucune erreur révisable en refusant de les lui accorder. La durée et l'échéance de l'option prévues dans le Protocole constituaient la loi des parties, soit du 30 juin 2011 au 30 juin 2016. Ces considérations essentielles sur lesquelles elles se sont entendues ne pouvaient être modifiées par le juge à la demande de l'appelante afin que la durée quinquennale de l'option débute plutôt à compter de son jugement en 2017.

[55] Les moyens d'appel soulevés par l'appelante n'y changent rien.

- **Le 1^{er} moyen d'appel : le droit à l'exécution forcée en nature**

[56] La transcription des plaidoiries en première instance reproduite au dossier d'appel permet de constater que l'appelante n'a pas élaboré sur cet argument devant le juge. Elle s'est limitée à rappeler que l'article 1590 C.c.Q. reconnaît au créancier le droit à l'exécution forcée de l'obligation en nature. Le juge ne discute pas expressément de cet argument vu sa conclusion dirimante qu'il ne peut réécrire le contrat librement conclu entre les parties.

[57] En appel, l'appelante soulève à nouveau l'argument, cette fois en invoquant l'article 1601 C.c.Q. pour soutenir que le juge a erré en droit en refusant de lui accorder les conclusions qu'elle recherchait. Elle escamote incidemment dans son argumentaire écrit et oral le fait que cet article ne permet au juge de forcer l'exécution que « dans les cas qui le permettent » :

§ 4. — *De l'exécution en nature*

1601. Le créancier, dans les cas qui le permettent, peut demander que le débiteur soit forcé d'exécuter en nature l'obligation.

§ 4. — *Specific performance*

1601. A creditor may, in cases which admit of it, demand that the debtor be forced to make specific performance of the obligation.

[Nos soulignements]

[58] Or, et d'emblée, l'article 1601 C.c.Q. n'est d'aucun secours à l'appelante.

[59] D'abord, la première conclusion qu'elle recherchait, soit une déclaration judiciaire visant le renouvellement de son droit d'option pour une toute nouvelle période quinquennale, différente de celle à laquelle a consenti l'intimée, ne constituait manifestement pas une demande d'exécution forcée d'une obligation imposée à cette dernière par le Protocole.

[60] Deuxièmement, comme le juge l'a souligné, par sa deuxième conclusion l'appelante ne recherchait pas une ordonnance susceptible d'exécution, en voulant par exemple forcer l'intimée à honorer une obligation spécifique et déterminée qui lui incombait dès lors. En effet, sous couvert de vouloir forcer l'intimée à honorer le « renouvellement du droit d'option prévu à l'article 1.3.1 du Protocole », l'appelante recherchait en réalité l'exécution forcée, par l'intimée, de l'ensemble du Protocole. Une telle ordonnance n'était pas et ne serait pas susceptible d'exécution vu sa généralité et ses contingences.

[61] Ainsi, où sur son territoire l'intimée devrait-elle identifier des terrains en quantité suffisante pour en vendre, le cas échéant, près de 200 000 mètres carrés à l'appelante, vu les 115 000 mètres carrés acquis par cette dernière à ce jour, approximativement, et les 324 000 mètres carrés, « approximativement », prévus dans le Protocole? L'intimée serait-elle forcée d'acheter des terrains dont elle ne serait pas propriétaire? Devrait-elle effectuer des opérations cadastrales (clause 0.3 du Protocole)? La nécessité d'autorisations du MEQ est-elle à prévoir? Forcer l'intimée à honorer le Protocole lierait-il sa discrétion jusqu'en 2022 ou 2024 aux fins de l'adoption d'un PAE à la suite d'une demande que devrait préalablement compléter l'appelante, dans le contexte, au surplus, où une municipalité est investie de la discrétion nécessaire à la planification ordonnée et harmonieuse du développement de son territoire, dans l'intérêt public en général et celui de la collectivité qu'elle dessert¹⁸ en particulier?

[62] Mais il y a plus.

[63] En effet, à supposer même qu'il eût fallu analyser la décision du juge de refuser d'ordonner à l'intimée d'honorer les obligations contenues dans le Protocole pour une durée de cinq ans à compter de son jugement sous l'angle de l'article 1601 C.c.Q., comme l'invoque l'appelante, cette dernière a tort de proposer que tel refus soulèverait une question de droit. Il s'agit plutôt d'une question de fait, au mieux d'une question mixte. L'article 1601 C.c.Q. requiert en effet du juge qu'il analyse les circonstances afin de déterminer s'il s'agit d'un cas permettant de forcer l'exécution en nature de l'obligation concernée. La réformation de la conclusion discrétionnaire du juge d'instance à ce sujet nécessite au stade de l'appel la démonstration d'une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation de la preuve ou d'un exercice discrétionnaire déraisonnable.

[64] Or, l'appelante n'a pas relevé ce lourd fardeau. D'autant plus qu'une ordonnance visant l'exécution forcée d'une obligation étant de nature injonctive, il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire qui s'exerce en s'inspirant des principes suivis dans les juridictions de common law puisqu'il s'agit d'un recours qu'on y a emprunté¹⁹. Ainsi, le

¹⁸ Marc-André LeChasseur, *Zonage et urbanisme en droit canadien*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2016, p. 383; *Congrégation des Témoins de Jéhovah de St-Jérôme Lafontaine c. Lafontaine (Village)*, 2004 CSC 48, paragr. 6.

¹⁹ *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063, paragr. 25.

tribunal saisi ne l'accordera pas simplement parce que le demandeur y a droit en principe. Ce dernier doit en outre démontrer que les circonstances justifient l'octroi d'une telle réparation potentiellement contraignante et qu'il mérite pareille réparation²⁰. Ce n'est pas le cas en l'espèce.

- **Le 2^e moyen d'appel : la justice et l'équité**

[65] Dans le récent arrêt *Churchill Falls (Labrador) Corp. C. Hydro-Québec*²¹, dont le juge n'avait pas le bénéfice au moment de rendre son jugement, la Cour suprême a non seulement rejeté la théorie de l'imprévision en droit québécois, mais aussi souligné qu'on ne saurait mettre de côté la force obligatoire des contrats et en forcer la renégociation, de façon consensuelle ou par l'intervention judiciaire, par une approche similaire à cette théorie²².

[66] Comme l'appelante en l'espèce, Churchill Falls tentait d'asseoir ses prétentions sur le devoir d'équité qui incombait à Hydro-Québec suivant l'article 1434 C.c.Q. notamment²³. Les extraits suivants de l'opinion du juge Gascon, qui rejette cet argument dans cette affaire, sont applicables en l'espèce au moyen de justice et d'équité qu'invoque l'appelante :

[109] J'écarte d'emblée ce dernier argument. L'équité ne peut être invoquée dans ces circonstances, car elle servirait alors à introduire indirectement dans notre droit, de manière universelle, soit la lésion, soit l'imprévision. Comme le soulignent Baudouin, Jobin et Vézina, l'art. 1434 C.c.Q. confère certes une grande latitude au juge :

Il s'agit en somme pour le juge de décider si, dans les circonstances de l'espèce et en l'absence d'une règle expresse, légale ou conventionnelle, il y a lieu d'imposer une obligation à une partie en faisant appel à l'esprit de la loi ou à l'économie de la convention et au sens commun de la justice, c'est-à-dire à l'équité. Dans un rôle créatif, le juge devient alors « ministre de l'équité », ce qui toutefois ne l'autorise pas à écarter la volonté clairement exprimée par les parties.

Mais si l'art. 1434 C.c.Q. peut justifier que des tribunaux interviennent à l'occasion pour corriger des situations injustes [*réf. omises*], aucun élément de la relation entre CFLCo et Hydro-Québec ne justifie une telle intervention dans les circonstances du présent litige. Il n'y a ni inégalité ni vulnérabilité dans cette relation. Les deux parties au contrat étaient aguerries et en ont longuement négocié les clauses. Elles se sont engagées en toute connaissance de cause [...]. Invoquer l'équité dans ce contexte, c'est plaider en quelque sorte que la justice exige que le droit québécois reconnaisse que le changement dans les

²⁰ *A.I.E.S.T, local de scène no 56 c. Société de la Place des Arts de Montréal*, 2004 CSC 2, paragr. 13.

²¹ *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46.

²² *Id.*, paragr. 105.

²³ *Id.*, paragr. 108.

circonstances des parties à un contrat justifie à tout coup la renégociation de celui-ci, ce qui heurterait violemment l'intention législative à l'effet contraire. En droit civil québécois, l'équité n'est pas malléable au point de la détacher de la volonté des parties et de leur intention commune [...].

[...]

[125] Tout aussi utiles et fondamentales que soient les notions de bonne foi et d'équité dans la protection de l'équilibre contractuel au Québec, il n'y a pas lieu de transformer les objectifs de justice corrective qu'elles visent à protéger en un mécanisme de justice distributive imprévisible et contraire à la stabilité contractuelle [...].

[Nos soulignements]

[67] Comme l'observe aussi le juge Gascon, le devoir qui peut s'imposer au contractant de collaborer à la modification du contrat au nom de l'équité en raison de son obligation de bonne foi est exceptionnel, plutôt rare et, le cas échéant, ne saurait viser qu'une modification légère²⁴. Il en va nécessairement de même des limites du pouvoir des tribunaux de modifier le contrat conclu par les parties

[68] En l'espèce, le juge s'est bien dirigé en suivant ni plus ni moins ces principes et le moyen de l'appelante fondé sur la justice et l'équité doit échouer.

[69] En somme, étant donné la clarté de l'échéance, au 30 juin 2016, de l'option renouvelée, tel qu'en ont convenu les parties dans leur Protocole, la portée que l'appelante semble donner à l'« équité », qui imposait selon elle en droit au premier juge de « déclarer » le renouvellement de son droit d'option « aux mêmes termes et conditions » pour une durée de cinq ans à compter de son jugement, participe moins de ce souci de la tradition civiliste d'équilibrer la justice, l'équité et la stabilité contractuelle, que de l'*equity*, cette juridiction de tradition juridique anglo-saxonne parallèle à celle des tribunaux de droit commun et à laquelle un justiciable peut s'adresser afin d'obtenir un remède que le droit commun ne prévoit pas. Or, comme l'a souligné la juge Rousseau-Houle dans l'arrêt *Wasserman Stotland Bratt Grossbaum & Pinsky inc. c. Édifice 9500 inc.*²⁵ : « ... pour un civiliste l'"equity" ne peut remplacer la règle de droit »²⁶.

- **Le 3^e moyen d'appel : la faute de la Ville de ne pas avoir reconnu le renouvellement de l'option et l'« impossibilité d'agir » qui en aurait découlé pour l'appelante**

²⁴ *Id.*, paragr. 123.

²⁵ *Wasserman Stotland Bratt Grossbaum & Pinsky inc. c. Édifice 9500 inc.*, J.E. 2003-1229, 2003 CanLII 29855 (C.A.).

²⁶ *Id.*, paragr. 70.

[70] Quoi qu'elle en dise, la pierre d'angle et l'argumentaire essentiel et prédominant de l'appelante dans toute cette affaire sont qu'en refusant de reconnaître le renouvellement de son option au 30 juin 2011, l'intimée a commis une faute.

[71] Ce moyen doit aussi échouer.

[72] D'abord, tel qu'il appert de la transcription de ses échanges avec les procureurs de l'appelante lors de l'instruction, le juge a établi avec eux qu'il n'avait pas à se prononcer sur cette question, compte tenu que l'appelante avait renoncé à réclamer une condamnation de l'intimée au paiement de dommages compensatoires ou punitifs en raison de la commission d'une faute, contractuelle ou extracontractuelle, de l'un ou l'autre de ses préposés en lui ayant vendu des terrains hors périmètre.

[73] Malgré certains commentaires sur la conduite de certains représentants et employés de l'intimée, le juge ne conclut donc nulle part dans son jugement que par l'un ou l'autre de leurs faits et gestes ou représentations dans le cadre de leur relation et de leurs échanges avec l'appelante ou Cité Catania entre 2005 et 2013, l'un ou l'autre de ces représentants ou employés ont commis une faute. Pas plus qu'il ne qualifie de fautive la décision de l'intimée d'alléguer pour la première fois dans sa défense du 7 février 2014 que le droit d'option de l'appelante ne s'était pas renouvelé par la transaction du 23 juin 2011.

[74] Ainsi, l'appelante a tort de nous inviter à nous prononcer sur cette question en appel, sans démontrer que le juge a omis de se prononcer sur une question dont il était dûment saisi, ou sans pouvoir démontrer une erreur manifeste et déterminante de sa part sur ces questions.

[75] Ceci dit, et qui serait suffisant pour trancher ce moyen, la preuve ne permettait de toute façon pas de conclure à une faute de l'intimée par son refus de reconnaître le renouvellement du droit d'option de l'appelante au 30 juin 2011.

[76] Devant nous, cette dernière soutient que l'intimée a été de mauvaise foi et fautive en refusant de reconnaître que, par la transaction du 23 juin 2011, elle avait acheté les 115 000 mètres carrés de terrains nécessaires au renouvellement de l'option jusqu'au 30 juin 2016. C'est cette position de l'intimée, doublée des procédures judiciaires en cours entre 2013 et le 30 juin 2016, qui aurait placé l'appelante dans une « impossibilité d'agir » et de lever l'option avant cette échéance, et qui imposait donc au premier juge de déclarer le renouvellement de son droit d'option pour une durée de cinq ans à compter de son jugement.

[77] Or, un cocontractant peut défendre vigoureusement ses intérêts et sa conception de l'interprétation et de l'application à donner au contrat auquel il est partie dans la mesure où, ce faisant, il ne franchit pas la barre critique de l'abus de droit en défendant une position insoutenable. Une partie ne commet pas une faute du seul fait

qu'elle n'est pas d'accord avec son contractant sur le sens d'une clause contractuelle qui les lie.

[78] Dans l'arrêt *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Nova Centre Technologie Itée*²⁷, le juge Morissette écrivait ce qui suit, citant la doctrine avec approbation :

[70] Néanmoins, le contrat demeure un « acte égoïste » et ce ne sont pas tous les comportements « discutables » qui doivent être qualifiés d'abus de droit :

On observe cependant que la Cour d'appel et les tribunaux de première instance, par souci de stabilité contractuelle notamment, ont tendance à sanctionner, non pas tout comportement imprudent ou discutable du créancier, mais plutôt ses faits et gestes graves et précis qui s'écartent clairement des normes de comportement acceptables ou généralement admises par la société. Comme on l'a dit, le contrat est un acte égoïste; de nombreux comportements discutables, qui défendent vigoureusement les intérêts du contractant, ne franchissent pas la barre critique et ne constituent pas des abus au sens juridique. La partie qui plaide que l'autre a violé les règles de bonne foi a évidemment le fardeau de le prouver; elle doit apporter une preuve non seulement prépondérante, mais aussi, selon certaines autorités, « convaincante ».²⁸

[Nos soulignements]

[79] En l'espèce, la preuve reproduite au dossier d'appel ne permet pas de conclure que l'intimée a adopté un tel comportement fautif et qu'elle a commis la faute, voire l'abus, que l'appelante lui reproche. D'autant plus que, comme l'a conclu le premier juge, la clause de renouvellement de l'option de l'appelante était ambiguë quant au caractère brut ou net des 115 000 mètres carrés de terrains qu'elle devait acquérir à cette fin, et ce, compte tenu du libellé d'autres clauses contenues dans le Protocole.

[80] L'intimée pouvait donc légitimement, sans agir ainsi de façon excessive, déraisonnable et fautive, prétendre que les 115 000 mètres carrés de terrains acquis par l'appelante au 30 juin 2011 n'étaient pas des mètres carrés nets et qu'elle n'avait de ce fait pas rempli la condition requise pour le renouvellement de son option pour une nouvelle période quinquennale échéant au 30 juin 2016.

[81] Ce n'est pas parce que le juge lui a donné tort au bout du compte qu'on peut prétendre que sa position était insoutenable ou téméraire, et qu'elle constituait de ce fait une faute ou un abus de droit.

²⁷ *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Nova Centre Technologie Itée*, 2014 QCCA 1594.

²⁸ *Id.*, paragr. 70, citant avec approbation Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, p. 258-259.

[82] Comme l'écrivait le juge Gascon dans l'arrêt *Churchill Falls* précité :

[116] Cela dit, une revue de la jurisprudence montre que ce devoir de coopération et de collaboration n'a que très rarement mené à la reconnaissance de l'obligation de modifier un contrat, [...].

[117] Deux principes fondamentaux du droit civil québécois, [...], imposent cette conclusion. Premièrement, la bonne foi se présume et ses exigences doivent pouvoir coexister avec la recherche par une partie de la satisfaction de ses propres intérêts. Comme le soulignait notre Cour dans *Bhasin* :

. . . si la « prise en compte comme il se doit » des intérêts de l'autre partie variera en fonction du contexte de la relation contractuelle, elle n'oblige pas la partie à servir ces intérêts dans tous les cas.

Cette affirmation se transpose tout aussi bien à l'obligation de bonne foi en droit civil québécois.

[118] Ainsi, le devoir de bonne foi ne prive une partie du droit de s'en remettre à la lettre du contrat que lorsque cette insistance est déraisonnable au regard des circonstances. La doctrine donne à titre d'exemples les situations où, exceptionnellement, une telle attitude compromettrait la relation contractuelle ou l'harmonie du contrat, au mépris des attentes légitimes du partenaire contractuel; celles où elle permettrait à une partie de tirer un avantage indu de sa situation — « [m]ais cette faute suppose un comportement véritablement déviant par rapport à celui d'un contractant honnête et prudent »; et, enfin, celles où la partie qui insiste sur la lettre du contrat fait preuve d'un manque de flexibilité, ou encore d'une impatience ou d'une intransigeance déplacées : [réf. *omise*].

[...]

[121] Il est vrai que les tribunaux québécois ont parfois exigé de partenaires contractuels qu'ils modifient légèrement leur contrat. [...] Les tribunaux ont aussi parfois imposé des obligations dites de conciliation, exigeant d'une partie qu'elle aide l'autre à trouver des solutions à ses problèmes ou qu'elle accepte une offre nouvelle qui lui donne essentiellement satisfaction — toujours à la condition que les circonstances révèlent qu'il serait déraisonnable de ne pas le faire : [réf. *omises*]. Toutefois, la renégociation des prestations à la base de la commutativité contractuelle n'a jamais été imposée. [...].

[Nos soulignements]

[83] Dans son opinion pour la Cour, le juge Gascon fait aussi sienne la proposition d'Hydro-Québec que puisque la bonne foi sert à protéger l'équilibre d'un contrat, elle ne peut servir à contrevenir à cet équilibre et imposer un nouveau marché aux parties²⁹.

²⁹ *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, précité, note 21, paragr. 107.

[84] En fait, l'« impossibilité d'agir » et de lever l'option en temps utile et d'exiger de la Ville qu'elle lui vende d'autres terrains, dans laquelle l'appelante prétend s'être retrouvée, ne découle pas d'une faute de l'intimée mais plutôt de son choix délibéré de ne pas lever l'option et ne saurait constituer une « impossibilité d'agir » au sens à donner à ce terme en droit³⁰. Elle dénote plutôt, dans le contexte de sa liquidation et de ses recherches de financement, une renonciation implicite à l'exercice de son droit d'option³¹, voire l'incapacité de l'exercer et d'y donner financièrement suite. Ce que confirme d'autant plus son défaut de répondre aux préposés de l'intimée, et de respecter ainsi la réglementation municipale applicable, en complétant sa demande en vue de l'adoption d'un PAE par le conseil concernant son projet de phase II.

[85] Quant à la prétention de l'intimée que le droit d'option ne pouvait non plus s'être renouvelé vu que les terrains acquis par l'appelante étaient hors périmètre et qu'elle n'était pas liée par les faits et gestes unilatéraux et non autorisés de certains de ses représentants et employés, il ne s'agit pas davantage là d'une position abusive ou fautive. Par ailleurs, si l'appelante estime qu'un ou des préposés de l'intimée a ou ont commis une faute dans l'exercice de leurs fonctions en lui vendant des terrains situés hors périmètre et en lui représentant que des terrains adjacents au périmètre pourraient lui être vendus au besoin et qu'elle en a subi des dommages, ce sur quoi nous ne nous prononçons aucunement, ses recours pourraient se situer ailleurs. Ceci dit en réitérant toutefois les principes énoncés à plusieurs reprises par notre Cour et les sources que des fonctionnaires municipaux, un directeur général, un greffier, fût-il même avocat, des membres du conseil, un maire ou même le conseil réuni en caucus informel ne peuvent lier une ville ou municipalité par leurs faits, gestes ou décisions, la théorie du mandat apparent étant au surplus inapplicable en ces matières³².

- **Le 4^e moyen d'appel : les délais inhérents au processus judiciaire**

[86] Ce moyen, étroitement lié à celui précité de la faute de l'intimée et de l'« impossibilité d'agir », est lui aussi mal fondé.

[87] D'abord, les parties ont expressément convenu à la clause 10.3 de leur Protocole que seuls un cas fortuit ou une force majeure, « incluant grève ou impossibilité de s'approvisionner raisonnablement en matériaux », empêchant le respect d'un terme ou d'un délai prévu dans le Protocole pouvaient entraîner la

³⁰ *Roy c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec*, 2009 QCCA 459, paragr. 2 et 3 ; *Québec (Sous-ministre du revenu) c. Plante*, 2008 QCCA 2257, paragr. 13 ; *Kwiat c. Chaillé*, [1991] R.D.J. 273, 1991 CanLII 3918, paragr. 9 et 10 (C.A.).

³¹ *Sabelli c. Chaussé*, [1988] R.D.I. 656, 1988 CanLII 987, paragr. 16 (C.A.).

³² *Ville de Saguenay c. Construction Unibec inc.*, 2019 QCCA 38; *Ville de Québec c. GM Développement inc.*, 2017 QCCA 385; *Perez c. Dollard-des-Ormeaux (Ville de)*, 2014 QCCA 76; *Montréal (Ville de) c. St-Pierre (Succession de)*, 2008 QCCA 2329; Jean Héту, Yvon Duplessis, avec la collab. de Lise Vézina, *Droit municipal : principes généraux et contentieux*, 2^e éd., vol. 1, Brossard, Publications CCH Ltée, 2003 (feuilles mobiles, mise à jour n° 42, juin 2019), p. 2004.

prolongation du terme ou délai en question pour une période de temps correspondant à la durée de l'empêchement. L'introduction de procédures judiciaires ne constitue pas un cas fortuit ou une force majeure, encore moins le fait que la partie adverse les conteste.

[88] Ensuite, rappelons que non seulement l'appelante n'a pas levé le droit d'option qu'elle invoque avant son échéance du 30 juin 2016, mais qu'elle n'a pas non plus requis de la Ville de procéder à la vente de l'un ou l'autre des terrains sur lesquels elle prétendait, ou aurait pu prétendre, avoir des droits. Or, rien ne l'en empêchait.

[89] Au risque de nous répéter, elle n'était pas, contrairement à ce qu'elle invoque, dans l'« impossibilité d'agir » du fait de la position de la Ville et des procédures judiciaires en cours.

[90] En fait, tel que déjà mentionné, il n'est pas déraisonnable de penser, vu les circonstances, que l'appelante ou son liquidateur n'ont pas informé l'intimée de leur intention de lever l'option entre le 30 juin 2011 et son échéance du 30 juin 2016 et d'acheter des terrains supplémentaires en raison du processus de liquidation de l'appelante et des autres sociétés du Groupe Catania, et des questionnements, discussions, priorités stratégiques et d'affaires, aléas financiers et délais inévitablement liés à ce processus.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[91] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

ALLAN R. HILTON, J.C.A.

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.

Me Pierre-Paul Daunais
Me Rémi Leprévost
Stikeman Elliott
Pour l'appelante

Me Paul Adam
Me Alexandre Lacasse
Dufresne Hébert Comeau
Pour l'intimée

Date d'audience : 6 juin 2019