

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N^o : 200-22-046343-083

DATE : 20 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q.

SYMBIOSE CONSULTANTS INC.

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle

c.

LES IMMEUBLES Y. MAHEUX LTÉE

Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

JB3844

1. QUESTION EN LITIGE

[1] La demanderesse, Symbiose Consultants inc. (Symbiose), a-t-elle raison de réclamer à la défenderesse, Les Immeubles Y. Maheux ltée (Maheux), un solde d'honoraires de 30 592,60 \$ pour services professionnels rendus en matière géologique et environnementale?

[2] Non seulement Maheux conteste les honoraires réclamés, mais elle se porte demanderesse reconventionnelle pour 29 247,28 \$, soit 9 247,28 \$ payé à une firme du nom de Géophase inc. (Géophase) pour correction des travaux de Symbiose et 20 000 \$ pour ennuis et inconvénients.

[3] Voyons quel est le poids de la preuve rapportée permettant de décider du présent litige.

2. LES FAITS RETENUS PAR LE TRIBUNAL

[4] Résumons d'abord les témoignages rendus par les témoins présentés par chaque partie.

A) Témoins de la partie demanderesse

1. Monsieur Yvon Maheux

[5] Monsieur Yvon Maheux est le président de Maheux. Dans un premier temps, il reconnaît l'un après l'autre les divers contrats intervenus avec Symbiose, les factures, les états de comptes ainsi que les procédures et les pièces engagées contre son locataire Équipement fédéral, division de gestion KCL West inc. (Équipement fédéral). Cette poursuite de Maheux concluait au paiement d'une indemnité par son locataire pour pollution des immeubles loués. Elle a eu un résultat mitigé et est à la source du mécontentement de Maheux des services de Symbiose.

[6] C'est une longue relation qui existe entre Maheux et Symbiose datant de 1997, alors que monsieur Maheux avait eu recours à ses services concernant le drain de l'immeuble.

[7] Avant qu'Équipement fédéral quitte les lieux, monsieur Maheux voulait connaître l'opinion de monsieur Champagne, le président de Symbiose. Tous les honoraires ont été payés, sauf ceux qui ont trait au rapport concernant la réhabilitation environnementale des terrains de la rue Kepler occupée par Équipement fédéral, et encore là partiellement comme nous le verrons.

[8] À l'automne 2007, monsieur Maheux dit être à la recherche de financement et il remet le rapport de Symbiose pour justifier sa demande auprès de l'institution bancaire.

[9] À l'égard des factures en litige (P-8 à P-12), c'est surtout monsieur Goulet qui s'est occupé de cette partie au nom de Maheux.

2. Monsieur Claude Champagne

[10] Monsieur Champagne est géologue, président de Symbiose. Il souligne d'entrée de jeu les bonnes relations d'affaires et même amicales avec monsieur Maheux pour une période de plus ou moins dix ans.

[11] L'arrivée de monsieur Lucien Goulet en 2006 aurait changé la nature de ces relations. Monsieur Champagne préférerait faire affaires avec monsieur Maheux.

[12] Un jour, monsieur Maheux l'informe qu'il a un problème avec son locataire, Équipement fédéral, et qu'il veut commencer tout de suite à évaluer les coûts de la réhabilitation environnementale nécessaire pour remettre les lieux en état après son départ. Il s'adresse à monsieur Champagne, qui lui soumet en juillet 2006 un rapport de caractérisation environnementale des terrains de la rue Kepler occupés par Équipement fédéral.

[13] Quelques années auparavant, Équipement fédéral avait requis les services de Symbiose, d'ailleurs référée par monsieur Maheux, pour la conseiller sur l'usage environnemental approprié et aussi la requérant de proposer des recommandations pour la remise en état des terrains pollués au cours de la période d'occupation.

[14] Suivant monsieur Champagne, la position et le statut légaux de Maheux sont différents de ceux d'Équipement fédéral. Dans ce dernier cas, il avait suggéré une remise en état suivant ce qui est appelé le critère C, c'est-à-dire celui exigé par les lois sur l'environnement dans un contexte commercial et industriel.

[15] Maheux, détenteur d'un bail privé contenant des dispositions impératives, était en mesure d'exiger une remise en état intégrale, donc l'application d'un critère 0. C'est ce dernier critère qu'elle propose à monsieur Maheux. Nous y reviendrons. L'application de ce critère exige naturellement des travaux de réhabilitation plus coûteux, il va sans dire.

[16] C'est fin avril 2007 que le nouveau rapport préliminaire devant servir à la réclamation contre le locataire est remis à Maheux. Monsieur Goulet témoignera l'avoir reçu en juin, mais il est plus probable que ce soit avril. (Dans sa lettre du 2 août 2007, monsieur Maheux, au 5^e paragraphe de la 1^{re} page, écrit : "Malgré le fait qu'en mai dernier, monsieur Lucien Goulet vous a demandé de procéder aux corrections appropriées de votre rapport préliminaire... ")

[17] Bien entendu, monsieur Champagne s'attend à des corrections et annotations. Cette version préliminaire sera suivie de deux autres versions, dont la dernière en novembre 2007. Le rapport a été utilisé par Maheux dans son litige contre Équipement fédéral. Maheux a poursuivi cette dernière à la fin du bail d'occupation pour dommages environnementaux.

[18] Monsieur Champagne explique les différentes charges horaires des factures détaillées déposées en preuve, notamment 22.5 heures indiquées à la facture du 23 décembre 2006. Il faut comprendre qu'il s'agit d'une somme d'heures s'étendant au cours de toute la période du 17 au 23 décembre. Chacune des mentions aux comptes correspond à un travail fait par lui-même ou un employé de Symbiose. Toutes les questions de Maheux sur l'emploi du temps sont répondues.

[19] En contre-interrogatoire, monsieur Champagne précise que son implication auprès d'Équipement fédéral en 1997 diffère radicalement dans sa nature des travaux mandatés par Maheux; il ne s'agit pas du même contexte. Équipement fédéral n'a rien fait suite à son rapport.

[20] Monsieur Champagne reconnaît avoir été payé pour son assistance à la Cour et son témoignage à titre d'expert dans le dossier opposant Maheux à Équipement fédéral.

[21] À un certain moment donné, monsieur Maheux était inquiet de ses propres capacités financières, ajoute-t-il.

[22] Monsieur Champagne explique que le congédiement de monsieur Chevalier, son représentant principal dans le dossier Maheux, est administratif plutôt que dû à sa compétence. Le dernier jour de travail de ce dernier fut le 27 janvier 2007.

[23] Il admet que le rapport préliminaire remis à monsieur Goulet avait besoin de corrections.

[24] Il n'y eut aucune entente entre lui et monsieur Goulet à l'égard d'un paiement global de 15 000 \$ pour le rapport, dont 10 000 \$ payable à la remise du rapport préliminaire et 5 000 \$ à la remise du rapport final.

[25] Il reconnaît avoir accepté de donner crédit pour 5 000 \$ car un chèque de 10 000 \$ devait être remis quelques jours plus tard. et il y avait des projets de décontamination de plus de 400 000 \$ possibles. À ce sujet, précisons que la première facture à l'égard du rapport est celle du 27 avril 2007, facture #7108, pour 15 229,42 \$ taxes incluses.

[26] Le 9 mai suivant. Maheux a effectué le paiement de 10 000 \$, soit 11 395 \$ taxes incluses et le paiement a été reçu le 16 mai par Symbiose.

[27] Une des mésententes principales entre les parties a trait à la demande par Maheux de confectionner deux rapports, un quant au drain périphérique de l'immeuble occupé par Équipement fédéral et l'autre pour l'ensemble du terrain.

[28] Monsieur Champagne a refusé, ce qui, selon lui, a finalement été accepté par Maheux. Monsieur Champagne voulait que Maheux tente de récupérer d'Équipement fédéral le coût de la réhabilitation du drain périphérique.

[29] À un certain moment, nous dit monsieur Champagne, il faisait face à plusieurs demandes spéciales provenant de l'institution financière, de monsieur Goulet et des procureurs de Maheux.

B) Témoins de la partie défenderesse

1. Monsieur Yvon Maheux

[30] Réentendu comme témoin, monsieur Maheux précise l'engagement de monsieur Champagne comme expert au soutien de sa réclamation contre Équipement fédéral. Ce dernier lui propose le critère 0 à l'égard de sa réclamation.

[31] Les travaux de décontamination commencent lorsque Équipement fédéral, qui est son locataire depuis 1993, quitte en octobre 2006. C'est à cette période qu'arrive monsieur Lucien Goulet, qui sera chargé de ce dossier comme nous le verrons.

[32] À l'égard du drain périphérique, une partie avait été changée en 1997 avec l'aide des recommandations de monsieur Champagne, soit l'équivalent de 60 % côtés ouest et arrière de la bâtisse. La partie est ne fut pas complétée car elle incommodait le locataire et fut reportée à plus tard.

[33] C'est au départ d'Équipement fédéral que la décision fut prise de reconstruire cette partie du drain. Rien n'a été réclamé à Équipement fédéral des travaux faits en 1997 et monsieur Maheux témoigne n'avoir aucunement eu l'intention de lui réclamer quoi que ce soit pour le complément des travaux du drain. Il n'en a jamais parlé à monsieur Champagne. Il affirme même que ce n'était pas légal et même malhonnête de réclamer pour ces travaux, vu qu'il ne pouvait relier leur nécessité à l'occupation du terrain par Équipement fédéral.

[34] Monsieur Maheux ne se rappelle pas avoir donné des instructions particulières aux employés de Symbiose, si ce n'est que lors des moments où ils sont en attente des camions de transport de matériel contaminé, il leur demande de prendre des photographies ou de faire certaines vérifications.

[35] À l'égard du financement dont a parlé monsieur Champagne, il précise s'être adressé à la Banque de Montréal pour obtenir un prêt de 400 000 \$ qui lui permettrait de décontaminer son terrain. Ce prix était celui fixé verbalement par monsieur Champagne, à qui il n'a pas demandé d'évaluation écrite. Nous sommes au printemps 2007 et les travaux à l'égard du drain sont terminés.

[36] Contre-interrogé par les procureurs de Symbiose en défense reconventionnelle, monsieur Maheux confirme de nouveau qu'il a reçu, en juillet 2006, un rapport de caractérisation environnemental complémentaire phase 3 à l'égard de ses terrains de la rue Kepler et pour lequel il a payé près de 20 000 \$, sans reproche de sa part.

[37] Monsieur Maheux a été appelé à reconnaître qu'en introduction à ce rapport, monsieur Champagne indique que c'est l'intégrité environnementale d'origine qui sera recherchée et que le critère applicable recommandé est le critère 0. S'agit-il d'une position stratégique comme l'a proposé le procureur de Symbiose?

2. Monsieur Lucien Goulet

[38] Monsieur Lucien Goulet est un ami de monsieur Maheux depuis la petite école. Il est évaluateur agréé ayant eu la direction pour l'est du Québec de la Caisse de dépôt et de placement, à la division des prêts hypothécaires. Il lui arrivait de lire les rapports environnementaux dans ses fonctions.

[39] En juin 2005, il quitte la Caisse pour sa retraite.

[40] La fin du bail d'Équipement fédéral amène monsieur Maheux à communiquer avec lui. Vers la fin 2005, début 2006, ils envisagent ensemble certaines solutions.

[41] Monsieur Goulet prend soin de prévenir son ami monsieur Maheux des conséquences environnementales du départ de son locataire.

[42] Il reconnaît les premiers contrats d'engagement professionnel de Symbiose des 2 mars et 1^{er} mai 2006. Dans ce dernier cas, c'est à la suggestion de monsieur Champagne, qui veut des forages additionnels, qu'on accepte sa proposition de services. Ces deux contrats ont produit le rapport de juillet 2006 P-14. Il en prend connaissance, il déclare ne pas être un expert en la matière, mais que le rapport lui semble correct.

[43] Monsieur Goulet reconnaît de plus le contrat d'engagement pour services professionnels d'expert signé le 21 août 2006, avec en annexe un détail à l'égard du prix des honoraires, des déboursés et des analyses et des conditions de paiement.

[44] Par la suite, le 8 novembre 2006, un contrat de service additionnel est donné à Symbiose par Maheux pour terminer le pourtour de l'immeuble qui a été alors quitté par Équipement fédéral. Les travaux commencent le 13 novembre et se terminent le 18 décembre 2006. À ce moment-là, tout le contour a été décontaminé et renchaussé. Il s'agit d'un contrat au tarif horaire. C'est sur la base de ce contrat que Symbiose facturera les sommes qui sont contestées par Maheux.

[45] Monsieur Champagne et monsieur Chevalier lui font part de certains doutes de présence de pollution dans un secteur qui avait été reconstruit auparavant, craintes qui se sont avérées négatives.

[46] Dès le début des travaux de décontamination, monsieur Champagne lui parle de l'application du critère 0, c'est-à-dire la reconstitution intégrale du terrain tel qu'il était lorsqu'Équipement fédéral l'a loué à l'origine. Monsieur Champagne lui fait part de sa recommandation de réclamer d'Équipement fédéral une partie du coût de la décontamination du contour de la bâtisse et qu'il va essayer d'aller chercher 50 % de la facture totale. Monsieur Goulet nous dit avoir refusé puisqu'à son avis, Équipement fédéral n'avait pas à supporter la charge de cette décontamination. Il ne pensait pas qu'il était facile de débattre le cas du contour de la bâtisse.

[47] Aucune discussion n'a cours à l'égard du nombre de rapports ou la division de ceux-ci à ce moment-là.

[48] Pour la période du 13 novembre jusqu'au 16 décembre 2006, Symbiose facture, pour les travaux de décontamination du pourtour, une somme dont la très grande partie sont des honoraires dus à Symbiose.

[49] Les paiements de Maheux se sont étalés du 28 novembre 2006 au 19 mars 2007. Monsieur Champagne considérait que Maheux prenait des délais trop longs pour payer ses honoraires et il en fait part à monsieur Goulet. Il craignait pour le paiement des factures en liaison avec la production du rapport, soit les factures #7108 et 7109 du 27 avril 2007, totalisant avec taxes la somme de 23 325,57 \$.

[50] Monsieur Goulet dit ne pas être à ce moment-là en possession du rapport lorsqu'il discute de cette facture avec monsieur Champagne. Ce dernier admet qu'il y a beaucoup d'heures de travail dans le dossier, dont certaines réalisées par Alain Chevalier qui n'est plus à son emploi et qui avait consacré peut-être trop de temps sur ce rapport, lequel doit être révisé de toute façon par un nouvel employé, monsieur Girard, et c'est là que

monsieur Champagne aurait avancé qu'il consentait à un crédit de 5 000 \$ sur le compte, à condition, comme il en a lui-même témoigné, d'être payé intégralement de la balance de sa facture.

[51] Monsieur Goulet a un tout autre témoignage. Il y aurait eu entente pour un prix total du rapport à 15 000 \$, payable 10 000 \$ dès la fin avril et à la présentation du rapport préliminaire et 5 000 \$ lors du rapport final, sans autres frais.

[52] Monsieur Goulet ajoute qu'il désirait alors un rapport différent, pour la partie arrière et le terrain vacant, des endroits qui avaient été détectés par le travail de monsieur Chevalier, et qu'il ne voulait pas que ce soit confondu dans un seul rapport avec le travail nécessaire pour le pourtour.

[53] Monsieur Champagne n'était pas d'accord et finalement, un seul rapport fut préparé.

[54] Quand il reçoit le rapport préliminaire, monsieur Goulet y note de nombreuses erreurs et réclame des corrections. Relevons les plus importantes qu'il a soulignées.

[55] Les tranchées 50 et 51 qui apparaissent à la figure 3 du plan général de la localisation des tranchées ne sont pas situées au bon endroit puisqu'elles sont à 25 pieds environ de la bâtisse entre le trou d'homme et l'immeuble.

[56] L'excavation des sols dont il est fait état à la page 12 du rapport est plutôt de 2 pieds, et non pas à 1,5 mètre.

[57] Le tableau de la chronologie des travaux de réhabilitation indique un début des travaux le 6 novembre alors que c'est plutôt le 13 novembre qui est la date précise.

[58] Aussi, les dates de certaines excavations, échantillonnages et de pompage des eaux sont manquantes.

[59] Ce qui est indiqué comme étant un drain de surface dans le rapport est plutôt un drain agricole, suivant monsieur Goulet.

[60] Les tranchées 52 à 60, qui sont seules sur le terrain même, ne sont pas localisées dans le plan général de la localisation des tranchées.

[61] Plus important encore suivant monsieur Goulet, à la tranchée 21, on indique une contamination localisée sans nécessiter de surexcavation, donc d'aller plus loin. Six mois plus tard, monsieur Champagne change d'idée et dit qu'il faut excaver.

[62] Lorsqu'il est indiqué que les tranchées 14, 50 et 51 prolongent vers l'est, il y a erreur de direction.

[63] Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport, le tableau des résultats d'analyses chimiques et des échantillons des sols indique, à l'égard des tranchées 20 partie ouest et 21 partie nord, une présence d'hydrocarbures pétroliers supérieure à la valeur limite. Dans le cas de la tranchée 20 partie ouest, elle est de 7 900 et dans le cas de la tranchée 21 partie nord, de 4 100, la valeur limite étant dans les deux cas 3 500.

[64] Monsieur Goulet continue en notant qu'il ne retrouve pas de coupe à 1,8 mètre du puits d'exploration. Aussi, le puits d'exploration PE-36 n'est pas localisé sur le plan. Enfin, contrairement à ce qui est écrit dans le rapport, les tranchées TR-52 à TR-57 ne sont pas contaminées au-dessus de la norme acceptable.

[65] Appelé par le Tribunal à préciser quels étaient les éléments les plus importants de ces reproches, monsieur Goulet indique principalement le changement du rapport final concluant à l'égard de la contamination des tranchées 20 et 21 en novembre alors qu'en avril, cette contamination ne nécessitait pas de surexcavation. Soulignons quand même que les travaux d'analyses chimiques et des échantillons de sol indiquaient la présence de pollution dans ces deux tranchées.

[66] L'emplacement des tranchées 50 et suivantes est une erreur importante qu'il fallait corriger.

[67] Lorsqu'il reçoit la deuxième copie préliminaire, monsieur Goulet note que plusieurs demandes de corrections n'ont pas été effectuées. Par exemple, le plan général de la localisation des tranchées n'a pas été modifié alors que la facture soumise avec ce rapport du 14 juin 2007 indique six heures de dessin. Les tranchées 50 et 51 sont toujours au même endroit.

[68] Plus important encore, il n'y a aucune modification à l'égard des tranchées 20 partie ouest et 21 partie nord. Il s'inquiète à l'égard de la décontamination à cet endroit puisque les tableaux indiquent une contamination au-delà des normes admises.

[69] Monsieur Goulet retourne alors ce rapport avec une liste d'annotations de cinq pages. Il dit être alors de moins bonne humeur qu'au tout début et commence à craindre

le dossier. Comme monsieur Champagne n'a pas voulu faire deux rapports, il considère qu'il s'agit là de la source de tous les problèmes.

[70] Plus tard, monsieur Goulet précisera que monsieur Champagne lui a fourni des lettres explicatives à l'égard de la partie qui concerne le drain.

[71] Monsieur Goulet nous dit qu'à un certain moment, il y a des locataires qui s'annoncent et qu'il veut que la situation soit claire à l'égard notamment de la pollution qui existe sur le terrain. Il demande donc à Géophase, une entreprise concurrente de Symbiose, d'intervenir et de vérifier le travail de cette dernière.

[72] Entre-temps, il reçoit les factures de 4 888,46 \$ du 21 juin 2007, soit 660,91 \$ du 26 juin 2007 et plus tard de 10 332,42 \$ du 26 novembre 2007. Il informe monsieur Champagne qu'il ne paiera pas.

[73] Comme le rapport final de novembre conclut qu'il y a contamination aux tranchées 20 et 21 alors que tout est fermé autour des fondations, il faut rouvrir et compléter ce qui aurait dû être réalisé lors des travaux de Symbiose à l'automne.

[74] À l'égard du procès qui a eu lieu contre Équipement fédéral, devant la faiblesse de la position de Maheux, un règlement est intervenu. Son témoignage fut bref sur cette question.

[75] Contre-interrogé par le procureur en demande reconventionnelle, monsieur Goulet reconnaît sa satisfaction à l'égard du rapport P-14 qui a coûté plus de 20 000 \$ et où il est fait mention de l'usage du critère 0 à être appliqué à la décontamination des terrains de Maheux.

[76] C'est en mars 2006 qu'il commence à œuvrer à temps plein pour Maheux. Les procédures contre Équipement fédéral datent de la fin de l'été 2006.

[77] Soutenant toujours avoir eu une entente avec monsieur Champagne pour un paiement global de 15 000 \$ pour le rapport, il reconnaît que dans sa lettre du 2 août 2007, monsieur Maheux n'y fait aucunement référence.

[78] La lettre de Géophase du 28 mars 2008 d'une longueur de trois pages a coûté 2 858,55 \$. Tous les rapports préparés par Symbiose, en commençant par le rapport P-14, ont été déposés dans la poursuite contre Équipement fédéral, cause dans laquelle monsieur Champagne a témoigné et pour lequel il a été payé.

[79] Monsieur Goulet reconnaît que les procédures engagées contre Équipement fédéral s'appuyaient notamment sur des dispositions du bail qui requéraient du locataire la remise en état intégrale des lieux tels qu'ils existaient à l'origine. Il reconnaît qu'une offre à 12 500 \$ a été faite à monsieur Champagne mais qu'elle fût par la suite retirée parce qu'elle n'était pas acceptée.

3. Monsieur Christian Leblanc

[80] Le Tribunal a ensuite entendu monsieur Christian Leblanc, ingénieur, que la partie demanderesse a retenu pour les travaux de caractérisation et de réhabilitation qui ont été effectués par Géophase sur les terrains de Maheux.

[81] Dans un premier temps, monsieur Leblanc a décrit ce qu'était le critère C édicté par le ministère de l'Environnement.

[82] C'est ce critère qui s'appliquait au terrain de Maheux, nous dit-il. Leblanc décrit ensuite sa procédure de travail par sondages, échantillonnages et analyse. À l'égard des tranchées TR-20 et TR-21, il indique que Géophase y est retournée, à la partie sud-est du bâtiment, et a creusé sous la fondation pour n'y retrouver qu'une très petite partie contaminée de quelques centimètres seulement d'épaisseur.

[83] Quant à la facture D-25 réclamée par Maheux, la première partie, soit le 1 858,55 \$, concerne la lecture du rapport de Symbiose et la rédaction de la lettre D-24 du 28 mars 2008. Quant à l'autre facture de 6 388,73 \$, aucun détail n'a pu être fourni par monsieur Leblanc. Il termine en indiquant que le ministère n'a jamais inclus les terrains de Maheux dans sa liste des terrains contaminés.

3. AUTRES ÉLÉMENTS DE PREUVE RETENUS PAR LE TRIBUNAL

[84] Lorsque, les 21 août et 8 novembre 2006, monsieur Goulet signe au nom de Maheux les contrats de service avec Symbiose, il semble bien que ces contrats ne s'adressent qu'à l'excavation du drain de fondation de l'immeuble situé au [...]. Mais la preuve a révélé que parce que certains employés de Symbiose perdaient du temps en attendant les camions, on leur a demandé de procéder à des relevés ailleurs sur le terrain. Pendant un mois on va de droite à gauche et le mandat original est élargi à l'ensemble des deux terrains, comme l'a souligné d'ailleurs monsieur Goulet dans son interrogatoire préalable.

[85] Le procès-verbal d'audience et les procédures dans le dossier qui opposait Maheux et Équipement fédéral font état du dépôt du rapport de Symbiose. Aussi, bien avant la remise par monsieur Champagne de la version préliminaire de son rapport, la réclamation de Maheux s'appuie notamment sur le bail intervenu avec Équipement fédéral.

[86] La requête amendée dans ce dossier-là du 10 avril 2007 réclame des dommages totalisant 1 252 973,17 \$. Un premier réamendement du 22 août 2007 réduit la réclamation à 1 116 474,10 \$.

[87] Toutes les factures que Symbiose a présentées à Maheux, y inclus celles contestées dans la présente affaire, ont été réclamées originalement à Équipement fédéral, du moins d'après la déduction qu'en fait le procureur de Symbiose et qui n'a pas fait l'objet de contradiction.

[88] Certes, en cours d'audition, Maheux a soustrait de sa réclamation les factures des 27 avril et 21 juin 2007, cette dernière partiellement, on ne sait trop pourquoi. Il n'en demeure pas moins qu'elles étaient réclamées tout d'abord par Maheux.

[89] Il est utile pour une meilleure compréhension de la relation d'affaires entre les parties de récapituler sommairement les divers travaux et paiements effectués.

- 1) Le 2 mars 2006, le contrat de service intervenu précise qu'il s'agit de la caractérisation environnementale du 2909 "Complémentaire phase III des sols et de l'eau souterraine". Le prix forfaitaire de 15 800 \$ plus taxes est payé les 31 mars et 1^{er} juin 2006, à l'intérieur ou presque d'un délai de 30 jours de la réception des factures. (A-t-on omis 1 000 \$ dans la facturation?)
- 2) Le 1^{er} mai 2006, un *addendum* au contrat du 2 mars 2006 intervient dont le coût est fixé à 6 300 \$ plus taxes. Ce prix est payé pour la demie le 12 mai 2006 et pour l'autre moitié le 25 septembre 2006, ce dernier paiement à 90 jours de la date de la facture.
- 3) Pour les deux contrats dont il s'agit précédemment, aucune condition particulière de paiement n'apparaît, si ce n'est que la demie du coût devait être payée en cours d'exécution et l'autre moitié à la remise des rapports. Notons qu'il y avait entente pour des prix forfaitaires.
- 4) Le contrat de service du 8 novembre 2006, soit celui qui est à la base de la

réclamation des honoraires par Symbiose, consiste au suivi de l'excavation et de la décontamination du drain périphérique. Il s'agit d'un contrat d'engagement à taux horaire, dont le détail est fourni en annexe. Les comptes sont payables sur réception et un intérêt de 18 % s'applique aux comptes en souffrance. Il a d'abord produit quatre factures et charges de Symbiose à Maheux totalisant 117 269,34 \$. Cette somme fut intégralement payée par Maheux entre le 28 novembre 2006 et le 19 mars 2007. Notons toutefois que plus de la moitié de cette somme fût payée plus de 30 jours après l'émission des factures, voire dans des délais de 60 et 90 jours.

- 5) Une deuxième série de factures totalisant 29 031,94 \$ a été émise par Symbiose et payée par Maheux entre le 26 juin et le 10 septembre 2007. Encore ici, il faut noter des délais de paiement qui vont à l'encontre des conditions qui apparaissent au contrat de service.
- 6) C'est aussi en vertu du même contrat du 8 novembre 2006 que les factures à l'égard du rapport contesté sont produites et totalisent 38 546,45 \$.

4. ANALYSE ET DÉCISION

[90] À la fin de mars 2007, tous les honoraires qu'avait facturés Symbiose à Maheux avaient été payés par cette dernière.

[91] Le compte réclamé par Symbiose dans le présent dossier concerne les factures suivantes:

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - 27 avril 2007, facture #7108: | 15 229,42 \$ |
| - 27 avril 2007, facture #7109: | 8 096,15 \$ |
| - 21 juin 2007, facture #7185: | 4 888,46 \$ |
| - 26 novembre 2007, facture #7255: | 10 332,42 \$ |

[92] Soulignons que la facture #7185 a une deuxième partie, qui est la pièce D-16 et totalise 660,91 \$, mais qui ne sera pas considérée puisqu'elle n'apparaît pas dans les factures réclamées par Symbiose, ni non plus à son état de compte du 22 février 2008. Elle aurait été annulée par Symbiose à la demande de Maheux.

[93] Un paiement de 11 395 \$ a été effectué par Maheux le 9 mai 2007 et encaissé le 16 suivant par Symbiose.

[94] Les comptes, suivant l'entente intervenue reconnue par les contrats d'engagement pour services professionnels des 21 août et 8 novembre 2006, étaient payables sur réception et portaient intérêt au taux de 18 % l'an. Monsieur Goulet a aussi reconnu ces conditions de paiement à l'audience.

[95] Disposons immédiatement de deux éléments de contestation présentés par l'une et l'autre des parties.

[96] Le Tribunal considère dans un premier temps que Maheux a droit au crédit de 5 697,50 \$ de la facture #7167 du 14 mai 2007, annulée postérieurement par Symbiose le 10 octobre 2007, facture 7230, pour les motifs principaux suivants.

[97] Monsieur Champagne témoigne que l'octroi de ce crédit était conditionnel au paiement total du compte qui était dû à ce moment-là et qui concernait notamment les deux factures #7108 et #7109.

[98] Pourtant, ce n'est pas ce qu'écrit la facture #7167. Il y est inscrit «Tel que discuté, crédit applicable.» Monsieur Goulet précise que monsieur Champagne considérait qu'il y avait beaucoup de travail facturé, que son employé Alain Chevalier le quittait et que le travail devait être continué par un certain monsieur Girard.

[99] Comme l'indique la facture #7230, ce crédit était simplement «amical» et monsieur Champagne ne s'est pas déchargé du fardeau qui était le sien de faire une preuve prépondérante de la condition qui y était rattachée. Son témoignage est contredit et ses propres documents ne confirment pas la condition qu'il veut imposer à Maheux.

[100] On devra donc calculer un paiement de 5 697,50 \$ non pas en date du 14 mai 2007 mais du 27 avril 2007, date des factures sur lesquelles il doit être imputé.

[101] D'autre part, l'entente plaidée par Maheux à l'effet qu'il aurait obtenu le consentement de monsieur Champagne à un paiement global et total de 15 000 \$, dont 10 000 \$ à la remise du rapport préliminaire et 5 000 \$ au rapport final, ne tient pas la route. Aucun document de confirmation n'existe de part et d'autre. Au contraire, le 2 août 2007, monsieur Yvon Maheux, en réponse aux demandes de Symbiose d'être payée, ne fait aucunement référence à cette transaction dans une longue lettre où il explique son refus.

[102] Le poids de la preuve à la charge de Maheux (article 2803 C.c.Q.) est faible et insuffisant pour y dégager une prépondérance en faveur de cette partie du témoignage de monsieur Goulet. Il est contredit par monsieur Champagne et non corroboré de quelque façon que ce soit.

[103] Ainsi donc, le compte total s'établit à 21 453,95 \$, avec diverses échéances quant au calcul des intérêts.

[104] Les autres arguments principaux de Maheux pour ne pas payer ce compte sont :

- Symbiose avait un devoir de conseil dont elle ne s'est pas acquittée. Elle n'a donc pas droit à ses honoraires.
- Les factures sont exagérées. Les inscriptions de temps consacré révèlent un abus et beaucoup de temps inscrit concerne les corrections d'erreurs dont le coût doit être supporté par Symbiose.
- À l'égard des tranchées TR-20 et TR-21, Symbiose a induit Maheux en erreur et n'a pas agi avec diligence et cohérence.

1) Le devoir de conseil

[105] C'est l'article 2100 C.c.Q. qui impose au prestataire de service d'agir au mieux des intérêts de ses clients. Il se dégage ainsi un devoir de conseil dans un cadre de prudence et de diligence, suivant les usages et les règles de l'art. Cet article se lit ainsi:

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[106] Le reproche principal formulé par Maheux à cet égard concerne la recommandation de Symbiose de réclamer une réhabilitation des sols occupés par Équipement fédéral suivant le critère 0. Ce critère demande une reconstitution des lieux tels qu'ils existaient avant l'occupation d'un locataire, et ce, conformément aux dispositions du bail intervenu.

[107] Suivant ce que le Tribunal peut conclure de la preuve, l'application de ce critère n'a pas tenu au procès et dans les échanges entre les différents experts des parties lorsque Maheux a affronté Équipement fédéral. C'est plutôt le critère C, beaucoup moins exigeant et s'appliquant aux espaces industriels et commerciaux, qui fut retenu.

[108] Maheux reproche aussi à Symbiose d'avoir conclu que c'est ce critère C qui s'appliquait lorsqu'elle a été requise par Équipement fédéral, avant son intervention pour Maheux, d'évaluer les conséquences de la pollution des terrains occupés par Équipement fédéral.

[109] La preuve rapportée rend incertaine l'évaluation de l'impact direct de l'utilisation de ce critère 0. Mais dans le contexte du recours de Maheux contre Équipement fédéral, il est difficile de conclure à une faute de Symbiose dans son devoir de conseil et ce, pour les motifs suivants.

[110] D'abord, Maheux savait ou devait savoir que Symbiose avait agi ou rédigé des rapports pour Équipement fédéral précédemment. Si elle y voyait matière à conflit, elle n'avait qu'à refuser les services de Symbiose au soutien de son litige contre Équipement fédéral.

[111] Il semble, comme l'ont plaidé les procureurs en défense, que l'utilisation de ce critère 0 a été discutée et étudiée par Maheux et ses procureurs puisque c'est celui qui semble utilisé dans les allégations de la requête introductive d'instance du litige de Maheux contre Équipement fédéral. Le recours de Maheux s'appuie d'abord sur les obligations du locataire prévues au bail. Voici les paragraphes 51 à 64 de la requête introductive d'instance de Maheux :

- **LE DROIT**

51. Les baux intervenus entre les parties se sont terminés le 31 juillet 2004, tel qu'il appert à la pièce P-4;

52. La défenderesse n'a pas exercé ni manifesté son intention d'exercer son option de renouvellement conformément à la clause 2.4 de la convention P-4;

53. L'article 2.5 de la convention P-4 énonce ce qui suit:

"Pour régir leurs autres droits et obligations respectifs au cours de la durée de la présente convention de bail, les parties confirment expressément toutes les clauses des baux publiés à Québec sous les numéros 1,574,343 et 1,621,093 non incompatibles avec les termes de la présente convention de bail, pour valoir comme si elle était ici récitée au long (...)"

54. Également, les parties ont stipulé à la convention de bail P-3, renouvelée par la convention P-4, à l'article 4 :

"Pour régir leurs droits et obligations respectifs découlant du présent bail, les parties aux présentes s'en remettent au bail intervenu entre elles le vingt-trois (23) février mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), devant Me Marc-André Verville, notaire, sous le numéro cinq mille quarante-six (5046) de ses minutes, et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le vingt-huit (28) février mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995) sous le numéro 1,575,343. (...)"

55. L'article XIV du bail P-2, intitulé «TACITE RECONDUCTION» prévoit expressément ce qui suit:

"24.01 Ce bail ne sera pas renouvelable par tacite reconduction et le locataire sera responsable de tous dommages résultant au bailleur du défaut d'évacuer les lieux à l'expiration du terme."

56. Les conventions de bail intervenues entre les parties n'ont donc pu faire l'objet d'aucune reconduction, soit expresse, soit tacite;
57. À compter du 1^{er} août 2004, la défenderesse a continué d'occuper les lieux avec la tolérance de la demanderesse pour des périodes successives d'un mois;
58. Les parties étant en présence d'un bail à durée indéterminée, la demanderesse avait la possibilité de résilier celui-ci en donnant un avis à la défenderesse;
59. La demanderesse a résilié légalement le bail à durée indéterminée intervenu avec la défenderesse en lui faisant signifier sa mise en demeure P-10 le 31 juillet 2006;
60. La demanderesse est en droit de demander à la cour de constater la résiliation du bail à durée indéterminée, à compter du 31 août 2006, et que soit ordonné à la défenderesse de quitter les lieux loués sans autre délai;
61. La défenderesse refuse de quitter les lieux qui faisaient l'objet du bail à durée indéterminée au motif que la demanderesse aurait accepté de prolonger les baux jusqu'au 15 novembre 2006;

62. Or, aucune entente n'est intervenue entre les parties à ce sujet, les correspondances échangées ne constituant que les négociations en vue de conclure une nouvelle convention de bail qui n'ont pu aboutir en l'absence d'accord entre les parties;
63. La demanderesse est aussi en droit de demander à la cour d'ordonner à la défenderesse de se conformer aux dispositions du bail et de la loi afin que celle-ci remette en état les lieux loués, incluant terrains et bâtisses, et de procéder aux travaux de réparation et de décontamination nécessaires, le tout conformément aux lois environnementales applicables.

- **LES DOMMAGES**

64. Conformément aux dispositions du bail, la demanderesse est également en droit de réclamer à la défenderesse une somme de 73 387,74 \$, sauf à parfaire, laquelle est décrite comme suit:
- 26 037,58 \$ pour factures de Symbiose Consultants inc. décrites à P-10 et à P-11;
 - 3 927,56 \$ pour remboursement d'assurance décrit à P-10;
 - 26 217,33 \$ pour factures dues et décrites à P-11;
 - 17 205,27 \$ pour frais d'administration décrits à la pièce P-4;

[112] Après le départ d'Équipement fédéral, par amendement à la requête, les paragraphes 60 à 62 furent supprimés, le paragraphe 64 devenant 66. Il n'en demeure pas moins que c'est le 12 septembre 2006 que cette procédure fut engagée et amendée le 10 avril 2007, soit avant la production du rapport préliminaire de Symbiose.

[113] Cette stratégie endossée par Maheux et ses procureurs n'a pas résisté au procès et fut abandonnée. Pourquoi Symbiose devrait-elle en supporter les conséquences?

[114] Le Tribunal comprend que la réclamation du critère 0 concluait à une réclamation beaucoup plus substantielle que celle de l'application du critère C. Sauf pour une question de frais, qui est très incertaine et aléatoire, le Tribunal ne peut y voir ni calculer de conséquences bien directes. Évidemment, un expert qui doit abandonner les hypothèses de départ ayant servi à étaler ses opinions voit sa crédibilité sensiblement amoindrie.

[115] Mais Maheux a réglé hors Cour, à des conditions inconnues et à l'intérieur de paramètres vagues ou presque, et la relation de cause à effet n'est pas rigoureusement établie entre le rôle qu'a pu jouer monsieur Champagne et le règlement hors Cour intervenu.

[116] Le procureur de Maheux a plaidé une autorité datant de l'année 2003, soit l'affaire *Ville de St-Jean-sur-Richelieu c. Baldo Lumia inc.*¹. Dans cette affaire, la défenderesse soulevait que la Ville de St-Jean-sur-Richelieu ne pouvait exiger une décontamination d'hydrocarbures sur un terrain au-delà des politiques du ministère de l'Environnement du Québec et de ce que prévoyait son *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*. Le juge de cette affaire a conclu que la Ville ne pouvait exiger au-delà de ce que le critère C impose comme décontamination.

[117] Une distinction importante s'impose avec notre dossier. Dans cette affaire, la Ville de St-Jean-sur-Richelieu n'était pas propriétaire du terrain dont elle demandait la décontamination. Il n'y avait pas de bail entre les parties. Ce que voulait la Ville, c'était d'être payée des dommages que pouvaient causer les hydrocarbures à ses infrastructures et équipements enfouis dans les rues adjacentes du terrain propriété de la défenderesse.

[118] Avec beaucoup d'égard, il semble bien que cette décision ne dispose pas définitivement de la question d'usage universel du critère C dans le cas d'un terrain industriel et commercial faisant l'objet d'un bail privé.

[119] Cet argument de Maheux sera donc rejeté.

2. Exagération dans les factures

[120] Même s'il s'agissait d'un rapport préliminaire, il ne fait pas de doute dans l'esprit du Tribunal que lorsqu'il fut remis à monsieur Goulet pour la première fois en avril 2007, ce rapport n'aurait pas dû contenir toutes les multiples erreurs qui ont été relevées par ce dernier et corrigées par la suite.

[121] D'autant que ces corrections ne furent pas toutes incluses dans la deuxième copie remise en juin 2007 nécessitant donc de la part de monsieur Goulet de préparer un document de cinq pages de correctifs. Il ne peut être reproché à monsieur Goulet d'avoir exigé une rigueur dans le texte du rapport de Symbiose.

¹ *Ville de St-Jean-sur-Richelieu c. Baldo Lumia inc. et Procureur général du Québec*, 755-05-001830-015, (C.S.) 15 septembre 2003, j. Mercure.

[122] Tenant compte à l'égard de la facture #7185 du 21 juin 2007 qu'elle concerne quasi exclusivement l'intervention d'un monsieur Girard, qui remplace monsieur Chevalier qui était congédié, et qu'on y fait état au surplus de six heures de travail à l'égard de dessins dont le détail n'a pas fait l'objet d'explications, cette facture totalisant 4 888,46 \$ sera retirée du compte. Il ne semble pas juste et équitable que Maheux soit appelée à payer pour ces premières corrections qui ont été demandées, non plus pour un travail additionnel de remplacement d'un employé de Symbiose, ni pour du temps consacré à des dessins inconnus et une coordination ou communication non expliquées.

[123] Quant au document correctif de cinq pages remis par la suite par monsieur Goulet, il apparaît à sa lecture qu'il s'agisse dans bien des cas de commentaires et de corrections mineures exigées par un client procédant de façon très rigoureuse.

[124] La facture principale qui a suivi, soit la facture #7255 du 26 novembre 2007, fait état principalement d'interventions de monsieur Champagne lui-même, qui était le signataire du rapport, et le temps qu'il y a consacré, quoique important, ne semble pas démesuré compte tenu de l'importance et de la difficulté reliée à sa rédaction et dont il est fait état ci-avant.

[125] Ainsi donc, le compte s'établit maintenant à 16 565,49 \$, plus les intérêts.

3. Les tranchées TR-20 et TR-21

[126] Appelé par le Tribunal à préciser quelle avait été la plus grande difficulté rencontrée à l'égard du rapport de Symbiose, monsieur Goulet a répondu qu'il s'agissait de la conclusion de la contradiction qui existe à l'égard de l'état du sol où sont situées ce qu'on appelle les tranchées 20 et 21.

[127] Le rapport préliminaire remis par Symbiose à monsieur Goulet en avril 2007 indique que les tranchées TR-20- et TR-21 ont eu une contamination localisée et ne demandent pas de surexcavation. Pourtant, le tableau du résultat d'analyses chimiques et échantillons des sols indique, à l'égard de la tranchée 20 partie ouest et de la tranchée 21 partie nord, un taux d'hydrocarbures pétroliers nettement supérieur aux valeurs limites de l'annexe 2 du *Règlement sur la protection de la réhabilitation des terrains*. C'est en novembre, soit six mois plus tard, qu'on conclut qu'il faille excaver.

[128] L'excavation originale est fermée. Il a fallu la rouvrir, demander à Géophase de procéder à cette décontamination à l'endroit de ces tranchées. Monsieur Christian Leblanc, chargé de projet chez Géophase, a témoigné à l'effet qu'ils ont effectivement creusé sous la fondation de la partie sud-ouest du bâtiment et qu'ils n'ont trouvé qu'une petite partie contaminée de quelques centimètres seulement d'épaisseur.

[129] Même s'il faut reconnaître l'inquiétude de monsieur Goulet à ce sujet, l'impact précis de cette confusion est difficilement mesurable d'après la preuve qui a été présentée. On sait que Géophase a enlevé ce qui était contaminé dans ces tranchées et qui représentait peu de matériel. Il fut plaidé qu'au procès contre Équipement fédéral, cette question a eu une importance capitale.

[130] À ce sujet, la preuve d'une faute ayant un lien avec un dommage précis, déterminé et quantifiable n'est pas disponible et c'est la raison pour laquelle il peut difficilement être tenu compte de cet élément pour réduire le compte.

5. LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[131] La demande reconventionnelle de Maheux contre Symbiose de 29 247,28 \$ se divise en deux parties. Une première partie de 9 247,28 \$ pour la correction d'erreurs du rapport environnemental. Ceci présume que la compétence de monsieur Champagne et sa pratique de géologue est remise en cause. À ce sujet, comme l'a souligné le procureur de Symbiose en défense reconventionnelle, aucune preuve d'expert d'une pratique professionnelle déficiente, négligente ou fautive n'a été présentée.

[132] Le document de Géophase du 28 mars 2008 n'a pas fait l'objet de preuve.

[133] C'est sur Maheux que reposait le fardeau de prouver que ces règles de l'art avaient été transgressées par Symbiose. Cette preuve est inexistante. Dans les circonstances, la réclamation de la somme de 9 247,28 \$ est rejetée, d'autant plus que cette facture se divise en deux parties, une première pour la rédaction de la lettre ou commentaires du 28 mars 2008 qui n'a pas été mise en preuve et qui totalise 2 858,55 \$, et la deuxième pour une somme de 5 660 \$ qui est demeurée sans explications précises par le témoin Christian Leblanc.

[134] Aussi, la somme de 20 000 \$ pour ennuis, troubles et inconvénients n'a pas été précisée et n'a pas fait l'objet d'une preuve substantielle ni prouvée de façon suffisante en ce qu'elle puisse faire l'objet d'une condamnation contre Symbiose.

6. CONCLUSION

[135] La requête introductive d'instance de Symbiose sera donc accueillie pour la somme de 16 565,49 \$.

[136] Quant aux intérêts, ils sont payables au taux de 18 % l'an sur réception du compte. La date de réception des comptes n'a pas été prouvée et le Tribunal la situera 10 jours après la date mentionnée à la facture.

[137] Pour les deux premiers comptes du 27 avril 2007, les intérêts courront à compter du 9 mai 2007, date d'un paiement par Maheux de 11 395 \$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

CONDAMNE la défenderesse, Les Immeubles Y. Maheux Itée, à payer à la demanderesse, Symbiose Consultants inc. la somme de 16 565,49 \$, avec intérêts au taux de 18 % l'an à compter du 9 mai 2007 sur la somme de 6 233,07 \$, et à compter du 6 décembre 2007 sur la somme de 10 332,42 \$.

AVEC DÉPENS.

REJETTE la demande reconventionnelle de Les Immeubles Y. Maheux Itée contre Symbiose Consultants inc.

AVEC DÉPENS.

ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q.

LÉVESQUE LAVOIE, Casier #106

(Me Bruno Lévesque)

Procureurs de la demanderesse

Symbiose Consultants inc.

BEAUVAIS TRUCHON, Casier #65

(Me Michel St-Pierre)

Procureurs de la défenderesse demanderesse reconventionnelle

Les Immeubles Maheux Itée

TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY, Casier #4

(Me Francis Fortin)

Procureurs de la défenderesse reconventionnelle
Symbiose Consultants inc.

Date d'audience : 14, 15 et 16 décembre 2011