

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-06-000031-196

DATE : 19 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

SÉBASTIEN DURAND

Demandeur

c.

6647553 CANADA INC. (f.a.s.r.s. CONSTRUCTION DANMAR)

et

DANIEL MARCOTTE

et

VILLE DE GATINEAU

et

CONSTRUCTION BAO INC.

et

LES SYSTÈMES ADEX INC.

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.,

et

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

et

LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI

et

ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCE

et

INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE

et

LES SOUSCRIPTEURS DE LA LLOYDS

Défendeurs

**JUGEMENT SUR UNE DEMANDE POUR MODIFIER LA DEMANDE
D'AUTORISATION, AUTORISER L'ACTION COLLECTIVE À DES FINS DE
RÈGLEMENT AINSI QUE LA PUBLICATION DES AVIS AUX MEMBRES**

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande pour :

- 1.1. modifier l'action collective;
- 1.2. l'autoriser aux fins de règlement;
- 1.3. approuver les avis aux membres;
- 1.4. approuver la nomination d'un administrateur du règlement.

CONTEXTE

[2] En mai 2019, le demandeur, monsieur André Dupuis, dépose une demande d'autorisation pour exercer une action collective (la « **Demande d'autorisation** ») au nom des copropriétaires d'unités se trouvant dans certains immeubles situés sur le boulevard de l'Europe et la rue de Londres à Gatineau.

[3] Il allègue essentiellement que les immeubles sont affectés de vices cachés qui les rendent impropres à l'usage auquel ils sont destinés. Il réclame principalement des préjudices correspondant à la perte de valeur marchande des copropriétés et des dommages pour inconvénients.

[4] Dans sa mouture actuelle, la Demande d'autorisation vise le constructeur, des sous-traitants et la ville de Gatineau. En août 2019, monsieur Dupuis a été remplacé par monsieur Sébastien Durand.

[5] Les parties ont convenu d'une transaction (la « **Transaction** »)¹ qui requiert une modification de l'action collective.

[6] La Transaction prévoit le règlement des procédures par l'octroi, par certaines des parties défenderesses, d'une compensation aux membres sous la forme d'un dédommagement monétaire.

[7] Les parties désirent que l'action collective soit autorisée afin de leur permettre de demander l'approbation du règlement.

¹ Pièce R-1.

ANALYSE

1. La modification

[8] Les conditions générales de recevabilité d'une demande de modification (article 206 C.p.c.) s'appliquent aussi à l'action collective.

[9] Le droit à la modification s'interprète de façon large et libérale et un amendement ne sera pas refusé à moins que la modification : i) ne retarde le déroulement de l'instance; ii) soit contraire aux intérêts de la justice; ou iii) résulte en demande entièrement nouvelle, sans rapport avec la demande initiale².

[10] Aucune de ces restrictions ne s'applique ici. La demande en autorisation est toujours pendante. Les modifications sont liées à la demande initiale et ne sont pas contraires aux intérêts de la justice. Par conséquent, la demande de modification est accordée.

2. L'autorisation

[11] Le Demande d'autorisation satisfait aux critères énoncés à l'article 575 C.p.c.

[12] Ceux-ci doivent être évalués avec souplesse dans le cadre de l'approbation d'une Transaction, en tenant compte que l'intérêt de la justice favorise généralement le règlement des actions en justice³.

3. Les avis aux membres

[13] L'autorisation de la demande entraîne la nécessité de transmettre des avis aux membres, lesquels doivent préciser (articles 579 et 590 C.p.c.) :

13.1. la description du groupe visé;

13.2. les principales questions soulevées par le recours;

13.3. le nom du représentant, les coordonnées de son avocat et le district dans lequel l'action collective sera exercée;

13.4. la date et la façon dont la transaction sera soumise à l'approbation du Tribunal;

13.5. la nature de la transaction, le mode d'exécution prévu ainsi que la procédure que devront suivre les membres pour prouver leur réclamation;

² *Leduc c. Elad Canada inc.*, 2024 QCCA 152, par. 5 à 6; *Pellemans c. Lacroix*, 2009 QCCS 1530, par. 25.

³ *Option Consommateurs c. Banque Toronto-Dominion*, 2015 QCCS 1259, par. 17; *Option Consommateurs c. Virgin Atlantic Airways Ltd.*, 2012 QCCS 3213, par. 18.

13.6. le droit d'un membre de s'exclure du groupe, les formalités à suivre et le délai pour s'exclure; et

13.7. le droit des membres de faire valoir au Tribunal leurs prétentions sur la transaction proposée et sur la disposition du reliquat, le cas échéant.

[14] Les projets d'avis annexés à la demande⁴ satisfont à ces exigences.

[15] Le plan de distribution est également raisonnable.

4. L'administrateur du règlement

[16] Monsieur Durand propose de mandater Reglex Solutions à titre d'administrateur de la Transaction aux fins de diffuser les Avis aux membres conformément à la Transaction et aux ordonnances de la Cour à intervenir, de mettre en ligne un site Internet, de transmettre de l'information aux membres qui pourraient en faire la demande et d'arbitrer toute réclamation qui pourrait être refusée au terme du processus de réclamation, le cas échéant.

[17] Les parties consentent à cette nomination.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** la Demande d'autorisation d'une action collective à des fins de règlement et pour autoriser la publication des avis aux membres;

[19] **ACCUEILLE** la Demande pour modifier la Demande d'autorisation;

[20] **DÉCLARE** qu'aux fins du jugement à intervenir, sauf dans la mesure où elles sont modifiées par cette Cour, les définitions énoncées dans la Transaction R-1 s'appliquent et sont intégrées au jugement à intervenir;

[21] **APPROUVE** substantiellement la forme et le contenu des diverses versions des Avis aux membres R-4;

[22] **APPROUVE** le plan de diffusion des Avis aux membres;

[23] **ORDONNE** que la diffusion de ceux-ci soit effectuée en conformité avec ce plan;

[24] **AUTORISE** l'exercice de l'action collective contre les parties défenderesses 6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. Construction Danmar), Daniel Marcotte, Ville de Gatineau, Construction Bao inc, Les Systèmes Adex inc, Régie du bâtiment du Québec, La compagnie d'assurance Missisquoi, Raymond Chabot administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Royal & Sun Alliance du Canada Société

⁴ Pièce R-4.

d'assurance, Intact Compagnie d'assurance et Les Souscripteurs du Lloyd's à des fins de règlement seulement;

[25] **ORDONNE** qu'à des fins de règlement, le groupe soit défini de la façon suivante :

Sous-groupe A : Toutes les personnes physiques ou morales de droit privé, sociétés de personnes ou associations qui étaient propriétaires le 28 septembre 2016 d'une des 96 Copropriétés se trouvant dans l'un des huit bâtiments situés aux adresses civiques suivantes : 240, 260, 270, 280, 290, 300, et 310, boulevard de l'Europe ainsi que 155, rue de Londres à Gatineau, province de Québec;

Sous-groupe B : Les occupants (c'est-à-dire les propriétaires-occupants, locataires ainsi que les autres occupants) de ces 96 Copropriétés se trouvant dans l'un des huit bâtiments situés aux adresses civiques suivantes : 240, 260, 270, 280, 290, 300, et 310, boulevard de l'Europe ainsi que 155, rue de Londres à Gatineau, province de Québec, pendant qu'étaient effectués des travaux correctifs majeurs (entre mai 2016 et la fin du mois de mars 2019) au niveau des façades et des balcons de ces huit bâtiments ainsi qu'à l'intérieur de ces 96 Copropriétés en lien avec les travaux associés à ces façades et ces balcons, et qui :

a) n'ont pas eu accès à une partie importante de la copropriété occupée pendant le déroulement des travaux majeurs (au salon, à la salle à manger et aux chambres à coucher) (« **catégorie B.1** »);

b) n'ont pas eu accès au balcon ou terrasse de la copropriété occupée pendant les travaux majeurs (« **catégorie B.2** »);

c) ont été importunés par les travaux effectués dans les autres copropriétés situées dans l'un de ces huit bâtiments (« **catégorie B.3** »);

[26] **ATTRIBUE** au demandeur, Sébastien Durand, le statut de représentant des membres du groupe;

[27] **IDENTIFIE** les questions suivantes comme étant communes au groupe :

I. LA RESPONSABILITÉ DES DÉFENDERESSES

a) la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a-t-elle été négligente en ne retenant pas les services d'un architecte afin de :

(i) rédiger des devis descriptifs en architecture pour ces huit bâtiments malgré les exigences municipales?

- (ii) de superviser la construction de ces huit bâtiments, malgré l'inexpérience de sa société dans un tel projet?
- b) La partie défenderesse MARCOTTE a-t-elle engagé sa responsabilité à titre personnel en omettant sciemment, par témérité ou négligence de retenir les services d'un architecte afin de :
 - (i) rédiger des devis descriptifs en architecture pour ces huit bâtiments malgré les exigences municipales?
 - (ii) de superviser la construction de ces huit bâtiments, malgré l'inexpérience de sa société dans un tel projet?
- c) La défenderesse BAO a-t-elle été négligente en procédant à des travaux qu'elle devait savoir voués à l'échec?
- d) La défenderesse ADEX a-t-elle été négligente en fournissant des biens défectueux?
 - d.1) La défenderesse GMN a-t-elle été fautive en ne procédant à aucune inspection durant la construction de ces 96 Copropriétés?
 - d.2) La défenderesse RBQ a-t-elle été fautive en ne supervisant pas adéquatement GMN?
- e) La défenderesse GATINEAU a-t-elle été négligente en accordant ces permis de construire de façon irrégulière?
- f) La défenderesse GATINEAU a-t-elle été négligente en tolérant que la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR ne se conforme pas au PIIA et à la réglementation municipale applicables en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau?
 - f.1) Les assureurs des défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et BAO sont-ils responsables de dédommager le demandeur pour les préjudices occasionnés par les fautes de leurs assurés?
- g) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la perte de valeur marchande permanente de ces 96 Copropriétés?
 - g.1) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la perte de jouissance paisible des lieux, ainsi que des troubles, inconvénients et dommages occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs?

h) Le demandeur et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts compensatoires en réparation de ces préjudices en vertu du *Code civil du Québec*?

i) Les parties défenderesses doivent-elles être de plus condamnées à payer aux membres du groupe des dommages-intérêts punitifs?

II. PERTE DE VALEUR PAR LES 96 COPROPRIÉTAIRES (SOUS-GROUPE A) :

j) Ces 96 Copropriétés ont-elles mauvaise réputation sur le marché immobilier?

k) Quel est le préjudice causé par cette mauvaise réputation?

l) Quel est le préjudice causé par l'absence de plusieurs infrastructures et aménagements prévus au PIIA et à la réglementation municipale applicables sur le boulevard de l'Europe?

m) Le demandeur et les membres du sous-groupe A ont-ils droit à des dommages-intérêts compensatoires en réparation de ces préjudices en vertu du Code civil du Québec?

III. PERTE DE JOUISSANCE POUR LES OCCUPANTS DE CES 96 COPROPRIÉTÉS (SOUS-GROUPE B) :

n) Les Travaux majeurs exécutés entre 2016 et 2019 afin de corriger les vices de construction et malfaçons affectant ces 96 Copropriétés ont-ils causé aux occupants de celles-ci une perte de jouissance?

o) Quel est le préjudice causé aux occupants de ces 96 Copropriétés par ces Travaux majeurs?

p) Le demandeur et les membres du sous-groupe B ont-ils droit à des dommages-intérêts compensatoires en réparation de ces préjudices en vertu du *Code civil du Québec*?

q) Les parties défenderesses doivent-elles être de plus condamnées à payer aux membres du groupe des dommages-intérêts punitifs?

[28] **DÉCLARE** que les membres du groupe peuvent s'exclure de l'action collective en transmettant par courrier un formulaire d'exclusion complété et dûment signé au greffe de la Cour supérieure du Québec ou bien aux avocats du groupe, le ou avant le 30^e jour suivant la première publication des Avis aux membres;

[29] **DÉCLARE** que tout membre du groupe qui aura valablement exercé son droit d'exclusion ne pourra plus participer à cette action collective ou bénéficier de tout avantage découlant d'un jugement ou d'un règlement;

[30] **DÉCLARE** que dans les dix jours suivant la date limite d'exclusion, les avocats du groupe transmettront aux parties défenderesses 6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. Construction Danmar), Daniel Marcotte, Ville de Gatineau, Construction Bao inc, Les Systèmes Adex inc, Régie du bâtiment du Québec, La compagnie d'assurance Missisquoi, Raymond Chabot administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Royal & Sun Alliance du Canada Société d'assurance, Intact Compagnie d'assurance et Les Souscripteurs du Lloyd's un rapport comprenant les noms de chaque personne qui se sera valablement exclue et un résumé des informations transmises par celles-ci conformément au jugement à intervenir;

[31] **DÉSIGNE** Reglex Solutions pour agir à titre d'administrateur de la Transaction en fonction de ses modalités;

[32] **FIXE** la date d'audience de la Demande en approbation d'une transaction et des honoraires des avocats au 25 février 2026;

[33] **LE TOUT**, sans frais de justice.

MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

M^e François R. Achim
ABC AVOCATS SN.
Avocat du demandeur

M^e Yannick Dompierre
RPGL AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
Avocats des défendeurs 6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. Construction Danmar) et Daniel Marcotte

M^e Henri Barbeau
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L.
Avocat de la défenderesse Ville de Gatineau

M^e Isabelle Casavant
CASAVANT BÉDARD
Avocate de la défenderesse Construction Bao inc.

M^e Lyne Bourdeau

SIMARD BOIVIN LEMIEUX S.E.N.C.R.L.

Avocate de la défenderesse Les Systèmes Adex inc.

M^e Karine Boily

WT MONTRÉAL S.E.N.C.R.L.

Avocate de l'intervenante à titre conservatoire de la défenderesse Construction Bao inc.,
La Federated, compagnie d'assurance du Canada

M^e Guillaume Kemp

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

Avocat de la défenderesse Régie du bâtiment du Québec

M^e Nathalie Charron

GILBERT SIMARD TREMBLAY S.E.N.C.

Avocate de la défenderesse Compagnie d'assurance Missisquoi, en qualité d'assureur
de 6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. Construction Danmar)

M^e Jean-François Landry

LANGLOIS AVOCATS, S.E.N.C.R.L.

Avocat de la défenderesse Intact Compagnie d'assurance en qualité d'assureur de
6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. Construction Danmar)

M^e Guy Poitras

GOWLING WLG (CANADA) L.L.P.

Avocat du défendeur Raymond Chabot administrateur provisoire inc., *ès qualités*
d'administrateur provisoire du plan de garantie de La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.

M^e Robert Emblem

M^e Vincent F. Tremblay

CLYDE & CIE CANADA S.E.N.C.R.L.

Avocats de Les souscripteurs du Lloyd's en qualité d'assureur de 6647553 Canada inc.
(f.a.s.r.s. Construction Danmar)

Date d'audience : Jugement rendu sur dossier.