

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU

No : 550-06-000033-242

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre des actions collectives)

**Association pour la qualité dans la construction en Outaouais inc.**, personne morale ayant sa principale place d'affaires au 2-99, rue de Cap-aux-Meules, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J8P 0B2;

- et -

**Jean Gareau**, personne physique domiciliée au 2-384, boul. des Grives, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J9A 0B6;

Parties demanderesses

c.

**3223701 CANADA INC.**, société par actions, ayant son siège social au 98, rue Lois, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J8Y 3R7;

- et -

**Gilles Desjardins**, personne physique domiciliée au 98, rue Lois, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J8Y 3R7;

- et -

**Ville de GATINEAU**, personne morale de droit public créée en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, ayant sa principale place d'affaires au 25, rue Laurier, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J8X 4C8;

- et -

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.**, *ès qualités* d'administrateur provisoire de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., société par actions ayant son siège social au 2000-600, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, district de Montréal, province de Québec, H3B 4L8;

- et -

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.**, *ès qualités* d'administrateur provisoire de LA GARANTIE ABRITAT INC., société par actions ayant son siège social au 2000-600, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, district de Montréal, province de Québec, H3B 4L8;

- et -

**RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC**, 800, place D'Youville, 12e étage, Québec, district de Québec, province de Québec, G1R 5S3;

- et -

**LA SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE NORTHBRIDGE**, personne morale légalement constituée, ayant son principal établissement principal au 400-1000, rue de la Gauchetière ouest, Montréal, district de Montréal, province de Québec, H3B 4W.

Parties défenderesses

---

**DEMANDE MODIFIÉE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE REPRÉSENTANT**  
(Articles 571 et ss. C.p.c.)

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE GATINEAU, LES PARTIES DEMANDERESSENT EXPOSENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

## I. INTRODUCTION

1. Les parties demanderesse Association pour la qualité dans la construction en Outaouais inc. (ci-après l' « **AQCO** ») et Monsieur Jean Gareau (ci-après « **GAREAU** ») s'adressent à la Cour dans le but d'obtenir l'autorisation d'exercer une action collective contre les parties défenderesses 3223701 CANADA INC. (ci-après « **BRIGIL** »), Monsieur GILLES DESJARDINS (ci-après « **DESJARDINS** »), la Ville de GATINEAU, RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., ès qualités d'administrateur provisoire de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (ci-après « **GMN** »), RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., ès qualités d'administrateur provisoire de LA GARANTIE ABRITAT INC. (ci-après « **ABRITAT** »), RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (ci-après « **RBQ** ») et LA SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE NORTHBRIDGE (ci-après « **NORTHBRIDGE** »).
2. Les parties demanderesse désirent obtenir l'autorisation d'exercer une action collective, en dommages-intérêts, pour le compte des personnes faisant partie du groupe dont la partie demanderesse GAREAU est elle-même membre, à savoir :

« Toute personne physique, personne morale de droit privé, société ou associé qui est propriétaire ou occupant d'un immeuble en copropriété divise situé dans un bâtiment se trouvant dans la ville de Gatineau, construit entre 1996 et 2016 et vendu par BRIGIL entre 1996 et 2023 dont le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est située la copropriété divise est non-conforme par rapport aux normes de construction en vigueur au moment de sa construction (ci-après appelé collectivement « **CONDOS BRIGIL** »). Ces non-conformités incluent l'absence de clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées des CONDOS BRIGILS ou par la présence de « bas-fonds » dans les canalisations de ceux-ci.

ci-après le Groupe ».

## II. DESCRIPTION DES PARTIES

### **LES PARTIES DEMANDERESSES**

#### **A. LA PARTIE DEMANDERESSE AQCO**

3. La partie demanderesse AQCO est une personne morale constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements du registre des entreprises du Québec, communiqué comme **pièce P-1**.

4. La mission de l'AQCO est de :
  - (i) défendre et promouvoir les intérêts des consommateurs de biens et services en lien avec l'achat, la détention, la construction, la rénovation et l'entretien de bâtiments résidentiels en Outaouais;
  - (ii) ~~défendre et de~~ promouvoir et améliorer la qualité dans la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels en Outaouais.
5. L'AQCO offre à ses membres des conseils, par l'entremise de son site internet – [www.aqco.ca](http://www.aqco.ca) – des renseignements et une assistance en lien avec des bâtiments résidentiels en Outaouais.
6. L'AQCO fait également des représentations auprès des organismes publics comme la RBQ afin de contribuer à améliorer la qualité dans la construction.
7. En date des présentes, l'AQCO compte des centaines de membres dont la partie demanderesse GAREAU.

#### B. LA PARTIE DEMANDERESSE GAREAU

8. La partie demanderesse GAREAU est membre du groupe puisqu'elle possède un CONDO BRIGIL construit en 2006 qu'elle a acquis en 2021.

### LES PARTIES DÉFENDERESSES

#### A. LA PARTIE DÉFENDERESSE BRIGIL

9. La partie défenderesse BRIGIL est une société par actions dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* qui exploite une entreprise de développement immobilier et de location d'immeubles commerciaux, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements du Registre des entreprises du Québec, communiqué comme **pièce P-2**.
10. La partie défenderesse BRIGIL possède depuis 1996 une licence d'entrepreneur général octroyée par la Régie du bâtiment du Québec (ci-après « **RBQ** »), communiqué comme **pièce P-3**.

#### B. LA PARTIE DÉFENDERESSE DESJARDINS

11. La partie défenderesse DESJARDINS était, lors de la construction des CONDOS BRIGIL, le principal dirigeant et l'unique administrateur de la partie défenderesse BRIGIL, en plus d'être répondant de la licence RBQ de la partie défenderesse BRIGIL.

## C. LA PARTIE DÉFENDERESSE VILLE DE GATINEAU

12. La partie défenderesse Ville de Gatineau, une personne morale de droit public créée en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, est l'entité habilitée à accorder des permis de construire sur le territoire de la ville de Gatineau.

## D. LA PARTIE DÉFENDERESSE GMN

13. La partie défenderesse GMN est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (Québec) et poursuit son existence légale sous l'empire de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec). La partie défenderesse GMN est une société qui a exploité entre 1998 et 2013 une entreprise administrant un plan de garantie offrant, à la fois des garanties financières (cautionnement) sur des bâtiments résidentiels neufs ainsi qu'un programme d'inspection pour s'assurer de la qualité de la construction des bâtiments résidentiels neufs. La partie défenderesse GMN était responsable de l'inspection de chantiers en lien avec ces bâtiments, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec, communiqué comme **pièce P-4**.

## E. LA PARTIE DÉFENDERESSE ABRITAT

14. La partie défenderesse ABRITAT est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (Québec) et poursuit son existence légale sous l'empire de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec). La partie défenderesse ABRITAT est une société qui a exploité entre 2003 et 2014 ~~2002 et 2015~~ une entreprise administrant un plan de garantie offrant, à la fois des garanties financières (cautionnement) sur des bâtiments résidentiels neufs ainsi qu'un programme d'inspection pour s'assurer de la qualité de la construction des bâtiments résidentiels neufs. La partie défenderesse ABRITAT était responsable de l'inspection de chantiers en lien avec ces bâtiments, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec, communiqué comme **pièce P-5**.

## F. LA PARTIE DÉFENDERESSE RBQ

15. La partie défenderesse RBQ est un organisme constitué par la *Loi sur le Bâtiment du Québec*, RLRQ c B-1.1. La RBQ a pour objectif la protection du public. La RBQ adopte par règlement des normes de construction, de sécurité et de qualification professionnelle. La RBQ surveille l'application de ces normes notamment en mettant en place des garanties financières pour protéger les consommateurs;

## G. LA PARTIE DÉFENDERESSE NORTHBRIDGE

16. La partie défenderesse NORTHBRIDGE est une personne morale dont le régime constitutif est la *Loi sur les sociétés d'assurances* (Canada) tel qu'il

appert de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec, communiqué comme **pièce P-6**

### **III. LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UN RECOURS INDIVIDUEL**

17. Les faits qui donneraient ouverture à un recours individuel de la part de la partie demanderesse GAREAU, membre désigné de l'AQCO, contre les parties défenderesses sont les suivants :
18. GAREAU a acquis le 13 juillet 2021 auprès de BRIGIL une copropriété divise située au 2-384, boul. des Grives à Gatineau (ci-après « **CONDO 2-384** ») communiqué comme **pièce P-7**.
19. Le bâtiment où est situé le CONDO 2-384, soit le 384, 386, 388 et 390, des Grives, a été construit vers 2007, communiqué comme **pièce P-8**.
20. Le permis de construction où est situé le CONDO 2-384 a été demandé et obtenu par la partie défenderesse BRIGIL le 1<sup>er</sup> novembre 2005, communiqué comme **pièce P-9**.
21. Le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 compte 14 unités, dont 6 unités situées sous le niveau de la rue, incluant le CONDO 2-384.
22. La partie défenderesse BRIGIL est l'entreprise qui a procédé et supervisé la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
23. La partie défenderesse BRIGIL est l'entreprise qui a développé, géré et promu le projet de construction concernant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
24. Lors de la réalisation du projet de construction concernant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384. La partie défenderesse BRIGIL avait le libre choix des sous-traitants retenus, des matériaux utilisés et fournissait la main-d'œuvre par l'entremise de ses préposés.
25. Le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 est couvert par le Plan de garantie de la partie défenderesse GMN.
26. La réglementation municipale de la partie défenderesse Ville de Gatineau, en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire du bâtiment où est situé le CONDO 2-384, exigeait le dépôt de plans et devis de plomberie afin d'obtenir l'autorisation de construire (paragraphe 47(8) du *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme de Gatineau*, 501-2005), comme **pièce P-10**.
27. La réglementation municipale de la partie défenderesse Ville de Gatineau en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 exigeait la présence de clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées de manière à empêcher le

refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment (article 28 du *Règlement de construction de Gatineau*, 504-2005), communiqué comme **pièce P-11**.

- 27.1 Selon la Ville de Gatineau, le clapet antiretour est une obligation. On indique dans son site internet que « Le clapet antiretour constitue un moyen sûr d'éviter les refoulements d'égout. C'est pourquoi un règlement municipal oblige tous les propriétaires à installer des clapets antiretour dans leur résidence, et ce, peu importe, l'année de construction de la maison », communiqué comme **pièce P-11.1**.
28. Le chapitre III – Plomberie, du *Code de construction du Québec* de 1995 (ci-après « **Code de plomberie** ») était applicable au moment de la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384. Selon l'article 4.6.4. 3) 2.4.6.4. Refoulement du Code de plomberie, il est obligatoire de protéger les appareils sanitaires situés sous le niveau de la rue adjacente à l'aide de clapets antiretour.
29. Le rapport d'inspection préachat, provenant de l'inspecteur Steve Charbonneau, mandaté par GAREAU, daté du 19 mars 2021, ne fait pas mention de problème concernant le réseau d'évacuation des eaux usées dans le CONDO 2-384, communiqué comme **pièce P-12**.
30. L'inspecteur Steve Charbonneau a été référé à GAREAU par le courtier immobilier représentant la partie défenderesse BRIGIL, communiqué comme **pièce P-13**.
- 30.1 GAREAU a été informé par l'entremise d'un représentant de l'AQCO au printemps 2023 de l'absence de clapets antiretour dans certains condos construits par BRIGIL ainsi que de l'existence de procédures judiciaires à cet effet concernant des condos similaires au CONDO 2-384 situés au 22 Berthe-Morisot (550-17-012523-229).
- 30.2 GAREAU, en collaboration avec l'AQCO, a mandaté la société d'ingénierie JFSA QUÉBEC inc. (ci-après « **JFSA** ») afin de vérifier la conformité de la plomberie du CONDO 2-384.
31. Le 26 septembre 2023, un plombier, à l'occasion du remplacement de la toilette du CONDO 2-384 et de l'expertise planifiée par JFSA, procède à l'inspection du réseau d'évacuation des eaux usées du CONDO 2-384 et constate l'absence de clapets antiretour protégeant le condo en question en cas de refoulement du réseau d'évacuation des eaux usées, communiqué comme **pièce P-14**.
- 31.1 Le rapport de JFSA QUÉBEC inc., daté du 15 mai 2024, conclut en l'absence de clapets anti-retour dans le CONDO 2-384, pourtant nécessaires selon le Code de plomberie et la réglementation municipale, communiqué comme **pièce P-14.1**

32. L'absence du clapet anti-retour protégeant le CONDO 2-384 constitue une non-conformité du réseau d'évacuation des eaux usées par rapport aux normes de construction en vigueur au moment de la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
33. L'absence du clapet anti-retour protégeant le CONDO 2-384 est un vice de construction grave qui peut avoir des conséquences dramatiques en cas de refoulement d'égout.
34. Malgré le fait que le défaut existait antérieurement à l'acquisition du CONDO 2-384 par celui-ci, GAREAU ne pouvait pas deviner ou soupçonner qu'un condo construit en 2007 par un promoteur immobilier d'envergure comme la partie défenderesse BRIGIL et couvert par le Plan de garantie de la partie défenderesse GMN pouvait présenter un défaut grave de construction, puisque celui-ci était impossible à constater visuellement.
35. GAREAU, lors de l'achat du CONDO 2-384 en 2021, avait l'impression qu'il achetait un condo exempt de tout défaut de construction, ce qui n'était pas le cas.
36. Par conséquent, à son insu, GAREAU a payé un prix d'achat trop élevé pour le CONDO 2-384 par rapport à ses ces attentes légitimes en matière de conformité à la réglementation municipale ainsi qu'au *Code de construction du Québec*.
37. GAREAU n'aurait pas acheté le CONDO 2-384 s'il avait été informé de l'absence de clapets anti-retour.

#### Dénonciation du problème à BRIGIL et à DESJARDINS

38. Le 4 janvier 2024, GAREAU a dénoncé par lettre le vice de construction mentionné précédemment, soit l'absence de clapets anti-retour nécessaires en cas de refoulement d'égout, aux parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS et mis en demeure ces dernières. Cette mise en demeure exigeait que ces parties exécutent des travaux correctifs requis, sous la supervision d'un ingénieur ayant des compétences en plomberie, communiqué comme **pièce P-15**.
39. Dans cette lettre, GAREAU indique qu'à défaut pour les parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS de corriger le vice de construction en question, il se réserve le droit de réclamer à ceux-ci une somme d'argent de 30 000 \$, soit à titre de dédommagement pour la perte de valeur du CONDO 2-384 en lien avec ce vice de construction, soit à titre de quote-part estimée dans la cotisation spéciale potentielle requise par le syndicat de copropriété qui administre le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 afin de procéder aux travaux correctifs requis.
- 39.1 Le 15 mars 2024, GAREAU prend connaissance d'une lettre signée par M. Yves Ducharme, conseiller juridique et développement commercial pour

BRIGIL accusant réception de la lettre de GAREAU datée du 4 janvier 2024 et demandant les disponibilités de GAREAU pour procéder à l'inspection du CONDO 2-384, pièce P-15.1.

39.2 Le 17 mars 2024, GAREAU envoie un courriel à M. Yves Ducharme l'informant que BRIGIL peut venir inspecter le CONDO 2-384 moyennant un préavis de 48h par courriel et réitère qu'à défaut pour BRIGIL et DESJARDINS de venir corriger le problème à leurs frais dans un délai de 30 jours, il réclamera à ceux-ci une somme d'argent de 30 000 \$, sans autre avis, pièce P-15.2.

39.3 Le 20 mars 2024, n'ayant pas obtenu de réponse de la part de M. Yves Ducharme, GAREAU notifie par huissier à BRIGIL, à l'attention d'Yves Ducharme, une lettre réitérant ce qui était mentionné dans son courriel du 17 mars 2024, pièce P-15.3.

40. À ce jour, les parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS n'ont pas inspectés le CONDO 2-384 ni exécutés les travaux correctifs exigés dans les lettres datées du 4 janvier 2024 et 20 mars 2024.

#### Dénonciation du problème à la Ville de Gatineau

41. Le 4 janvier 2024, GAREAU a également dénoncé par lettre le vice de construction mentionné précédemment, soit l'absence de clapets anti-retour nécessaires en cas de refoulement d'égout, à la partie défenderesse Ville de Gatineau et mis en demeure cette dernière de l'indemniser pour une somme de 30 000 \$, communiqué comme **pièce P-16**.

42. Le 30 janvier 2024, la partie défenderesse Ville de Gatineau a, par lettre, décliné toute responsabilité, communiqué comme **pièce P-17**.

43. Le 1<sup>er</sup> février 2024, GAREAU a appris à ce moment que la partie défenderesse Ville de Gatineau ne possédait aucun plan en lien avec la plomberie du bâtiment où est situé le CONDO 2-384, communiqué comme **pièce P-18**.

44. Par conséquent, GAREAU a compris que la partie défenderesse BRIGIL a fait construire le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 sans faire concevoir de plans et devis de plomberie, contrairement aux exigences à la réglementation municipale (paragraphe 47(8) du *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme de Gatineau*, 501-2005).

45. Par conséquent, GAREAU a également compris à ce moment que la partie défenderesse GMN n'a procédé à aucune inspection du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 durant sa construction ni cherché à obtenir les plans et devis de celui-ci.

## Dénonciation du problème à la GMN

46. Le 2 février 2024, GAREAU a dénoncé par lettre le vice de construction mentionné précédemment, soit l'absence de clapets anti-retour nécessaires en cas de refoulement d'égout, à la partie défenderesse GMN et mis en demeure cette dernière de l'indemniser pour une somme de 30 000 \$, communiqué comme **pièce P-19**.
47. Le 19 février 2024, la partie défenderesse GMN a, par lettre, décliné toute responsabilité, communiqué comme **pièce P-20**.

## **LES FAUTES DES PARTIES DÉFENDERESSES**

- 47.1 L'absence de clapets anti-retour nécessaires en cas de refoulement d'égout est un problème majeur qui n'aurait jamais dû rester inconnu jusqu'à la livraison du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
- 47.2 L'existence de ce vice n'a été possible que par la négligence répétée des divers acteurs qui auraient dû garantir la qualité du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
- 47.3 Au surplus, il appert que cette négligence répétée n'affecte pas seulement le bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
- 47.4 GAREAU ayant appris l'existence, par l'entremise de l'AQCO, en 2023 de problèmes similaires concernant d'autres condos construits par la défenderesse BRIGIL (soit au 22 Berthe-Morisot), ceci laisse entendre qu'il ne s'agit pas d'un cas isolé et que le vice résulte, selon toute probabilité, d'une série de fautes systémiques, qui résulte d'omissions et de négligence de la part des parties défenderesses.
- 47.5 L'AQCO a appris le 19 avril 2024, suite à des demandes d'accès à l'information faites auprès de la Ville de Gatineau, que celle-ci ne détenait aucun plan de plomberie pour les 25 bâtiments ciblés par ces demandes. Ces bâtiments représentent environ 25 % des bâtiments où les CONDOS BRIGIL sont situés, ce qui constitue un échantillonnage raisonnable permettant de conclure que le problème est généralisé aux CONDOS BRIGIL. Les réponses de la Ville de Gatineau sont produites en liasse, sous la **pièce P-20.1**.
- 47.6 Les faits décrits à la section suivante doivent donc être pris dans leur contexte de répétition le tout rendant d'autant plus probable le caractère de négligence et de mauvaise foi associé aux omissions décrites.

## **LES FAUTES DES PARTIES DÉFENDERESSES BRIGIL ET DESJARDINS**

48. Les La parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS n'ont pas agi de façon prudente et diligente lors de la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 en omettant, sciemment, par témérité ou par négligence, de :
- a. faire réaliser des plans et devis de plomberie par un professionnel malgré les exigences de la réglementation municipale en place au moment de la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384;
  - b. faire installer, notamment, des clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est situé le CONDO 2-384, malgré l'exigence en la matière selon la réglementation municipale ainsi que selon le *Code de construction du Québec*;
  - c. veiller à la bonne exécution des travaux réalisés par ses mandataires, notamment ses sous-traitants.
49. La partie défenderesse BRIGIL est responsable des actes ou omissions de ses employés, préposés ainsi que des sous-traitants qu'elle a choisis.
50. La partie défenderesse BRIGIL n'a pas agi en entrepreneur général, développeur et promoteur prudent et diligent en lien avec les travaux de plomberie associés au réseau d'évacuation du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
51. La partie défenderesse BRIGIL ne s'est pas assurée que les travaux de plomberie associés au réseau d'évacuation du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 soient exécutés conformément aux règles de l'art en semblable matière, qu'ils aient été exécutés par ses préposés, employés ou par l'un de ses sous-traitants.
52. À titre d'entrepreneur général détenant une licence d'entrepreneur général octroyée par la RBQ et considérant ce qui précède, elle est responsable des dommages causés à GAREAU.
53. Le Défendeur DESJARDINS était le seul dirigeant de BRIGIL et le détenteur de la licence RBQ. Il a engagé sa responsabilité extracontractuelle puisqu'il savait ou aurait dû savoir qu'en omettant, sciemment, par témérité ou par négligence, de faire réaliser des plans et devis de plomberie par un professionnel, cela allait contre les exigences de la réglementation municipale en place au moment de la construction du Bâtiment ainsi que contre les règles de l'art concernant la construction d'immeubles à usage d'habitation.
54. En faisant preuve de désinvolture flagrante, la partie défenderesse DESJARDINS a ainsi commis une faute autonome distincte de la faute de nature contractuelle alléguée contre la partie défenderesse BRIGIL, faute qui est de nature à mettre en péril le CONDO 2-384 ainsi que sa valeur de vente.

54.1 La négligence de la partie défenderesse DESJARDINS est d'autant plus grande qu'il semble que le même vice de construction affecte non pas un seul, mais bien la grande majorité des condos construits par BRIGIL entre 1996 et 2016.

## LES FAUTES DE LA DÉFENDERESSE VILLE DE GATINEAU

55. La partie défenderesse Ville de GATINEAU a octroyé à la partie défenderesse BRIGIL un permis de construire autorisant la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 (ci-après « **Permis** ») visés par la présente demande sans avoir en main les plans et devis de plomberie, pourtant nécessaires selon le paragraphe 47(8) du *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme de Gatineau*, 501-2005.

56. En délivrant ce Permis de construire de façon irrégulière, en contravention avec sa propre réglementation concernant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384, la partie défenderesse Ville de GATINEAU a émis un permis de construction de façon irrégulière.

57. GATINEAU a manqué à ses obligations de faire respecter sa réglementation sur son territoire et, par le fait même, contribué aux dommages occasionnés à GAREAU.

57.1 La faute de la ville est d'autant plus grande qu'il semble que le vice de construction affectant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 est répété.

57.2 L'émission répétée de permis de construire de façon irrégulière n'est possible qu'en présence de négligence ou mauvaise foi de la part des employés de la partie défenderesse Ville de GATINEAU.

## LES FAUTES DE LA PARTIE DÉFENDERESSE GMN

Programme d'inspection de la GMN

58. Conformément à l'exigence de l'article 68 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, tel qu'en vigueur en 2010 (ci-après « **Règlement** »), la partie défenderesse GMN a établi et fait approuver un programme d'inspection couvrant les diverses étapes de construction d'un bâtiment (ci-après « **Programme d'inspection GMN** »), communiqué comme **pièce P-21**

59. Cette exigence prévue à l'article 68 de ce Règlement était une condition essentielle afin que la partie défenderesse GMN obtienne l'autorisation de la partie défenderesse RBQ afin de pouvoir administrer un Plan de garantie selon le paragraphe 43(6) de ce Règlement.

60. Ce Le Programme d'inspection GMN a été approuvé par le Conseil d'administration de la RBQ le 17 juin 1998, communiqué comme **pièce P-22**.

61. Ce Programme d'inspection GMN prévoyait un taux d'inspections ponctuelles de 25 % du volume d'enregistrements.
62. Ce Programme prévoyait également que « [n]ous serons plus présents chez les nouveaux entrepreneurs, chez les entrepreneurs à volume et chez ceux qui construisent des unités en condominium ».
63. Ce Programme prévoyait que quatre inspections durant la construction étaient requises pour les bâtiments de 9 à 20 unités détenus en copropriété divise.
64. Aucune des unités situées dans le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 n'a fait l'objet d'une inspection par la partie défenderesse GMN durant la période de construction (soit vers 2006-2007) alors qu'un minimum de 4 inspections durant la construction du Bâtiment était exigé pour un bâtiment ayant entre 9 et 20 unités.
65. La partie défenderesse GMN n'a pas respecté ~~son~~ le Programme d'inspection GMN quant au bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
66. La partie défenderesse GMN a fait défaut à son obligation de faire appliquer ~~son~~ le Programme d'inspection GMN quant au bâtiment où est situé le CONDO 2-384 en ne procédant à aucune inspection durant la construction de celui-ci. Ceci constitue une première faute.
- 66.1 Tel qu'abordé ci-dessus, l'existence du même vice de construction dans environ une centaine d'autres bâtiments construits par la partie défenderesse BRIGIL entre 1996 et 2016 rend probable le fait que l'absence d'inspection était généralisée considérant que des inspections auraient probablement permis d'identifier et de corriger le vice de construction allégué à la présente demande.

#### *Absence de plans de plomberie*

67. De plus, contrairement à l'obligation prévue au paragraphe 2 de à l'article 87 du Règlement, la partie défenderesse BRIGIL n'a pas fourni à la partie défenderesse GMN copie des plans de mécanique du bâtiment comprenant le CONDO 2-384 Bâtiments (ce qui comprend les plans de plomberie). Ceci s'explique par le fait que la partie défenderesse BRIGIL a construit le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 sans faire concevoir de plans et devis de plomberie. La partie défenderesse GMN n'a pas cherché à obtenir copie des plans de mécanique du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 préalablement ou durant sa construction.
68. Les plans de mécanique incluent les plans de plomberie. En effet, selon l'Office québécois de la langue française<sup>1</sup>, mécanique du bâtiment signifie : « Ensemble des équipements et des services installés dans un bâtiment, qui

<sup>1</sup> <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8395617/mecanique-du-batiment>

- comprend notamment la ventilation, le chauffage, la climatisation, la plomberie et la production d'eau chaude d'usage domestique ».
69. Selon l'Ordre des ingénieurs du Québec<sup>2</sup>, dans un document intitulé « Profil de compétences - Mécanique du bâtiment », on indique dans la section « CONCEVOIR LA SOLUTION » qu'une des compétences est de « Concevoir les systèmes et intégrer les équipements de plomberie ».
70. En vertu de l'article 88 du Règlement, la partie défenderesse GMN avait l'obligation de faire respecter l'obligation prévue au paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise ».
71. De toute évidence, la partie défenderesse GMN n'a pas exigé de de la part de la partie défenderesse BRIGIL d'autres conditions ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins que celle prévue au paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement.
72. L'absence d'action de la part de la partie défenderesse GMN pour faire respecter le paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins » en vertu de l'article 88 du Règlement constitue une seconde faute.

#### *Fausses représentations quant à la qualité*

73. L'inspection durant la construction est un moyen de faire en sorte que les entrepreneurs appliquent adéquatement les normes de construction tant pour prévenir les vices que pour minimiser les risques de réclamations éventuelles.
74. Le Plan de garantie de la partie défenderesse GMN a fait des représentations au public selon lesquelles, d'une part, elle s'assurait de la qualité des entrepreneurs qu'elles accréditaient et, d'autre part, que les constructions réalisées par ceux-ci respectaient les normes et les lois très exigeantes applicables à la construction de bâtiments résidentiels neufs, tel qu'il appert des représentations faites publiquement par les défenderesses GMN, produites en liasse, sous la **pièce P-23**.
75. À titre d'exemple de ces représentations faites publiquement par la partie défenderesse GMN dans sur son internet en 2010 :
- « GMN est un programme de garantie qui vous assure un produit de qualité et la tranquillité d'esprit face à l'investissement le plus important de votre vie »;
  - « Elle assure une qualité de construction, protège les investissements des consommateurs et offre un gage de professionnalisme qui fait sa marque »;

---

<sup>2</sup> [http://gpp.oig.qc.ca/Start.htm#t=profil\\_-\\_mecanique\\_du\\_batiment.htm](http://gpp.oig.qc.ca/Start.htm#t=profil_-_mecanique_du_batiment.htm)

- « La GMN ne reconnaît donc que les entrepreneurs compétents et solvables ».
76. Par ailleurs, la partie défenderesse GMN a octroyé à la partie défenderesse BRIGIL une accréditation à son Plan de garantie, en plus de nombreuses Palmes « Maître constructeur » au niveau « Or », « Platine » ou « Diamant » entre 1996 et 2020. Par conséquent, la partie défenderesse GMN s'est portée garante de la qualité de la construction du bâtiment comprenant le CONDO 2-384 Bâtiment, communiqué comme pièce P-23.1.
77. Les vices de construction, défauts et malfaçons constatés par les professionnels mandatés par GAREAU auraient pu être facilement décelés dans le cadre d'une inspection par la partie défenderesse GMN.
78. L'absence d'inspections démontre qu'il y a eu une absence de contrôle de qualité de la part de la partie défenderesse GMN durant la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384.
79. Cette absence de contrôle de la qualité rend impossible pour la partie défenderesse GMN de faire des représentations à l'effet que :
- les entrepreneurs accrédités sont compétents; et
  - que les bâtiments construits sont de qualité.
80. Le défaut de qualité dans la construction du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 est directement attribuable à l'absence de contrôle de qualité durant sa construction.
81. La partie défenderesse GMN a fait de fausses représentations en ce qui a trait à la qualité de la construction des bâtiments couverts par son Plan de garantie ainsi qu'à la compétence de ses entrepreneurs accrédités. Ceci représente une troisième faute.
82. Ces fausses représentations entraînent la responsabilité extracontractuelle de la partie défenderesses GMN à l'égard de GAREAU.

#### Mise en tutelle de la partie défenderesses GMN

83. En 2013, l'autorisation accordée à la partie défenderesse ~~Défenderesse~~ GMN afin d'administrer un Plan de garantie a été retirée par le Conseil d'administration de la RBQ. RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L. a alors été désignée par le Conseil d'administration de la RBQ afin d'agir à titre d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la partie défenderesse ~~Défenderesse~~ GMN, communiqué comme **pièce P-24.**
84. Depuis 2015, RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., une filiale à 100 % de RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON S.E.N.C.R.L., s'est substituée à cette dernière afin d'agir à titre

d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la partie défenderesse  
Défenderesse GMN, communiqué comme pièce P-25.

Sommaire des fautes commises par la partie défenderesse GMN et caractère  
répété de celles-ci

85. De par l'absence d'inspection du bâtiment où est situé le CONDO 2-384, l'absence d'effort afin d'obtenir copie des plans et devis de plomberie et en faisant de fausses représentations quant à la qualité, la partie défenderesse GMN a eu un comportement fautif.
86. De plus, la partie défenderesse GMN a fait montre d'insouciance grave et d'une incompétence éhontée équivalant à de la mauvaise foi en faisant :
- défaut à son obligation de faire appliquer son ~~son~~ le Programme d'inspection GMN quant au bâtiment où est situé le CONDO 2-384 en ne procédant à aucune inspection durant la construction de celui-ci ;
  - défaut de faire respecter le paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins » en vertu de l'article 88 du Règlement ;
  - de fausses représentations en ce qui a trait à la qualité de la construction des bâtiments couverts par son Plan de garantie ainsi qu'à la compétence de ses entrepreneurs accrédités.
87. L'insouciance grave et l'incompétence éhontée démontrées par la partie défenderesse GMN sont à ce point blâmables qu'elles constituent de la mauvaise foi.

87.1 Le caractère répété des vices de construction allégués rend par ailleurs la  
thèse de simples erreurs fortuites difficile à soutenir.

## **LES FAUTES DE LA PARTIE DÉFENDERESSE ABRITAT**

Programme d'inspection d'ABRITAT

87.2 Conformément à l'exigence de l'article 68 du Règlement, la partie  
défenderesse ABRITAT a établi et fait approuver un programme d'inspection  
couvrant les diverses étapes de construction d'un bâtiment (ci-après  
« Programme d'inspection ABRITAT »), communiqué comme pièce P-26.

87.3 Cette exigence prévue à l'article 68 de ce Règlement était une condition  
essentielle afin que la partie défenderesse ABRITAT obtienne l'autorisation  
de la partie défenderesse RBQ pour administrer un Plan de garantie selon le  
paragraphe 43(6) du Règlement.

87.4 Le Programme d'inspection ABRITAT été approuvé par le Conseil  
d'administration de la défenderesse RBQ le 30 septembre 2003, tel qu'il

appert de la pièce P-27.

- 87.5 Le Programme d'inspection ABRITAT prévoyait « un programme d'inspections de prévention permettant de vérifier le plus grand nombre de bâtiments possibles (sic). », c'est-à-dire durant la construction des bâtiments visés par le Plan de garantie.
- 87.6 Le Programme d'inspection ABRITAT prévoyait de « faire en sorte que les entrepreneurs appliquent adéquatement les normes de construction tant pour prévenir les vices que pour minimiser les risques de réclamations éventuelles ».
- 87.7 Certains bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL sont couverts par le Plan de garantie de la défenderesse ABRITAT, tel qu'il le sera démontré.
- 87.8 L'absence de clapets antiretour dans l'ensemble des CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT démontre que ces condos n'ont fait l'objet d'aucune inspection durant la période de construction.
- 87.9 La partie défenderesse ABRITAT a fait défaut à son obligation de faire appliquer le Programme d'inspection ABRITAT.

*Absence de plans de plomberie*

- 87.10 De plus, contrairement à l'obligation prévue au paragraphe 2 de à l'article 87 du Règlement, la partie défenderesse BRIGIL n'a pas fourni à la partie défenderesse ABRITAT copie des plans de mécanique des bâtiments comprenant les CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT (ce qui comprend les plans de plomberie). Ceci s'explique par le fait que la partie défenderesse BRIGIL a construit ces bâtiments sans faire concevoir de plans et devis de plomberie. La partie défenderesse ABRITAT n'a pas cherché à obtenir copie des plans de mécanique de ces bâtiments préalablement ou durant leur construction.
- 87.11 Les plans de mécanique incluent les plans de plomberie. Voir à cet effet les paragraphes 68 et 69.
- 87.12 En vertu de l'article 88 du Règlement, la partie défenderesse ABRITAT avait l'obligation de faire respecter l'obligation prévue au paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise ».
- 87.13 De toute évidence, la partie défenderesse ABRITAT n'a pas exigé de la part de la partie défenderesse BRIGIL d'autres conditions dans la construction des immeubles visés par le recours ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins que celle prévue au paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement.

87.14 L'absence d'action de la part de la partie défenderesse ABRITAT pour faire respecter le paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins » en vertu de l'article 88 du Règlement constitue une seconde faute.

*Fausse représentations quant à la qualité*

87.15 L'inspection de prévention est un moyen de faire en sorte que les entrepreneurs appliquent adéquatement les normes de construction tant pour prévenir les vices que pour minimiser les risques de réclamations éventuelles.

87.16 Le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT a fait des représentations au public selon lesquelles d'une part celle-ci s'assurait de la qualité des entrepreneurs qu'elle accréditait et d'autre part, que les constructions réalisées par ceux-ci respectaient les normes et les lois très exigeantes applicables à la construction de bâtiments résidentiels neufs, tel qu'il appert des représentations faites publiquement par la partie défenderesse ABRITAT, produites en liasse, sous la **pièce P-28**.

87.17 À titre d'exemple de ces représentations faites publiquement par la partie défenderesse ABRITAT dans son internet en 2012 :

- « La Garantie Abritat est un programme de garantie qui vous assure un produit de qualité et la tranquillité d'esprit face à l'investissement le plus important de votre vie. »
- « La Garantie Abritat et la GMN de l'APCHQ assurent une qualité de construction, protège les investissements des consommateurs et offre un gage de professionnalisme ». ABRITAT affirme également qu'elle s'assure que les entrepreneurs accrédités à son Plan de garantie sont compétents.
- « La garantie Abrita (sic) ne reconnaît donc que les entrepreneurs compétents et solvables ».

87.18 La partie défenderesse ABRITAT affirme dans un communiqué de presse daté du 6 mai 2012 que « La Garantie Abritat s'assure que ceux-ci sont à la fois compétents et solvables. Elle représente donc un véritable gage de professionnalisme pour les consommateurs. », communiqué comme **pièce P-29**.

87.19 Par ailleurs, la partie défenderesse ABRITAT a octroyé à la partie défenderesse BRIGIL une accréditation à son Plan de garantie, en plus de nombreuses Palmes « Maître constructeur » au niveau « Diamant » entre 2012 et 2020 et, par conséquent, s'est portée garante de la qualité de la construction des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL couverts par son Plan de garantie.

87.20 Les vices de construction, défauts et malfaçons qui pourront être constatés

par les professionnels mandatés par l'AQCO, plusieurs années après la construction des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT, auraient pu être facilement décelés dans le cadre d'inspection durant la construction par la partie défenderesse ABRITAT.

87.21 L'absence d'inspections préventives démontre qu'il y a eu une absence de contrôle de qualité de la part de la partie défenderesse ABRITAT durant la construction des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT.

#### Mise en tutelle de la partie défenderesse ABRITAT

87.22 En décembre 2014, l'autorisation accordée à la Défenderesse ABRITAT afin d'administrer un Plan de garantie a été retirée par le Conseil d'administration de la partie défenderesse RBQ. RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L. a alors été désignée par le Conseil d'administration de la RBQ afin d'agir à titre d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT, communiqué comme pièce **P-30**.

87.23 Depuis 2015, RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., une filiale à 100 % de RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON S.E.N.C.R.L., s'est substituée à cette dernière afin d'agir à titre d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT (pièce P-25).

#### Sommaire des fautes commises par la partie défenderesse ABRITAT et caractère répété de celles-ci

87.24 De par l'absence d'inspection des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT, l'absence d'effort afin d'obtenir copie des plans et devis de plomberie et en faisant de fausses représentations quant à la qualité, la partie défenderesse ABRITAT a eu un comportement fautif.

87.25 De plus, la partie défenderesse ABRITAT a fait montre d'insouciance grave et d'une incompétence éhontée équivalant à de la mauvaise foi en faisant :

- défaut à son obligation de faire appliquer le Programme d'inspection ABRITAT quant aux bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL couverts par le Plan de garantie de la partie défenderesse ABRITAT en ne procédant à aucune inspection durant la construction de ceux-ci ;
- défaut de faire respecter le paragraphe 2 de l'article 87 du Règlement ou d' « exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins » en vertu de l'article 88 du Règlement ;

- de fausses représentations en ce qui a trait à la qualité de la construction des bâtiments couverts par son Plan de garantie ainsi qu'à la compétence de ses entrepreneurs accrédités.

87.26 L'insouciance grave et l'incompétence éhontée démontrée par la partie défenderesse ABRITAT sont à ce point blâmables qu'elles constituent de la mauvaise foi.

87.27 Le caractère répété des vices de construction allégués rend par ailleurs la thèse de simples erreurs fortuites difficile à soutenir.

### **LES FAUTES DE LA PARTIE DÉFENDERESSE RBQ CONCERNANT LA PARTIE DÉFENDERESSE GMN**

88. La partie défenderesse RBQ a négligé de faire un suivi annuel auprès de la partie défenderesse GMN afin de s'assurer du respect de son Programme d'inspection, tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de la partie défenderesse RBQ ou a toléré que le Programme d'inspection en question ne soit pas respecté.
89. La partie défenderesse RBQ a fait montre d'insouciance grave et d'une incompétence éhontée équivalant à de la mauvaise foi en permettant que la partie défenderesse GMN fasse défaut à ses obligations de faire appliquer son Programme d'inspection.
90. L'incompétence et l'insouciance grave démontrée par la partie défenderesse RBQ sont à ce point blâmables qu'elles constituent de la mauvaise foi.
91. La partie défenderesse RBQ a manqué à son devoir de protection du public en négligeant de s'assurer que la partie défenderesse GMN respecte l'application de son Programme d'inspection. Elle a ainsi contribué aux dommages occasionnés à GAREAU;

### **LES FAUTES DE LA PARTIE DÉFENDERESSE RBQ CONCERNANT LA PARTIE DÉFENDERESSE ABRITAT**

- 91.1 La partie défenderesse RBQ, par l'entremise de son Conseil d'administration a accrédité la partie défenderesse ABRITAT le 30 septembre 2003 malgré l'absence d'un volet crédible d'inspection prévention dans son Programme d'inspection.
- 91.2 La partie défenderesse RBQ a fait montre d'insouciance grave et d'une incompétence éhontée équivalant à de la mauvaise foi en permettant que la partie défenderesse ABRITAT puisse gérer à son entière discrétion le volet inspections préventives de son Programme d'inspection sans exercer le moindre contrôle ni exiger d'objectifs d'inspection.

91.3 L'incompétence et l'insouciance grave démontrée par la partie défenderesse RBQ sont à ce point blâmables qu'elles constituent de la mauvaise foi.

91.4 La partie défenderesse RBQ a manqué à son devoir de protection du public en négligeant de s'assurer que la partie défenderesse ABRITAT soumette et applique un programme d'inspection dont le volet inspection préventive ne soit pas complètement discrétionnaire. Elle a ainsi contribué aux dommages occasionnés aux membres du Groupe.

## **LES FAUTES DE LA PARTIE DÉFENDERESSE NORTHBRIDGE**

92. La partie défenderesse BRIGIL bénéficie d'une police d'assurance responsabilité émise par NORTHBRIDGE portant le numéro CBC 0744910 03, communiquée sous la **pièce P-31 P-25**.

93. NORTHBRIDGE est contractuellement tenue de répondre des fautes et négligences qui résultent de la faute de son assuré, c'est-à-dire la partie défenderesse BRIGIL, et d'indemniser GAREAU pour les dommages qu'il a subis.

## **LES DOMMAGES SUBIS PAR GAREAU**

93.1 Le bâtiment où se situe le CONDO 2-384 de GAREAU est affecté d'un vice de construction, soit l'absence de clapets anti-retour, qui fait en sorte que les condos situés sous le niveau de la rue ne sont pas adéquatement protégés en cas de refoulement d'égout. Ce vice atteint la fonctionnalité du bâtiment où est situé le CONDO 2-384 et ne pourra pas être ignoré lors la revente.

94. GAREAU a un passif de 30 000,00 \$ (à parfaire) à titre de quote-part dans la cotisation spéciale qui devra être exigée par le syndicat de copropriété administrant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 afin d'effectuer les travaux majeurs requis pour rendre conforme le réseau d'évacuation des eaux usées de manière à empêcher le refoulement des eaux usées à l'intérieur du bâtiment en question. À cet effet, l'installation de clapets anti-retour, sous la supervision d'un ingénieur ayant des compétences en plomberie qui devra attester de la conformité de ces travaux, seront nécessaires.

95. De façon alternative, le CONDO 2-384, propriété de GAREAU, a subi une perte de valeur de 30 000 \$ (à parfaire) à la suite de la découverte du vice de construction concernant le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est situé ce condo. Cette perte de valeur correspond à la quote-part de GAREAU dans la cotisation spéciale qui devra être exigée par le syndicat de copropriété administrant le bâtiment où est situé le CONDO 2-384 afin d'effectuer les travaux majeurs requis pour rendre conforme le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est situé le condo.

96. GAREAU devra également être relocalisé temporairement pendant la durée de ces travaux estimés à un mois. Une somme de 3 500,00 \$ (à parfaire)

représente une estimation raisonnable des coûts associés à une relocalisation temporaire.

97. GAREAU subira du stress et des inconvénients associés à la relocalisation temporaire. Une somme de 2 500,00 \$ représente une estimation raisonnable d'une indemnité raisonnable.
98. GAREAU subira du stress et des inconvénients associés aux travaux requis dans les autres condos situés dans le bâtiment où le CONDO 2-384 est situé. Une somme de 500,00 \$ par mois représente une estimation raisonnable d'une indemnité raisonnable.
99. GAREAU subira également du stress et des inconvénients associés à la gestion de l'affaire. Une somme de 1 500,00 \$ (à parfaire) représente une indemnité raisonnable.

### **ESTIMATION DES DOMMAGES SUBIS PAR AUTRES MEMBRES DU GROUPE**

99.1 Le nombre de CONDOS BRIGIL est estimé à plus de 1 052, réparti dans une centaine de bâtiments.

99.2 Ceux-ci sont situés à Gatineau dans les secteurs de Gatineau, Hull et Aylmer

<b>Localisation</b>	<b>CONDOS BRIGIL (estimation)</b>
Boul. du Plateau	202
Boul. St-Joseph	52
Boul. Louise-Campagna	161
Boul. des Grives	114
Rue du Zénith	54
Rue du Satellite	14
Rue du Stratus	115
Rue Augusta	112
Rue Colonial	52
Rue Henri-Matisse	61
Impasse Berthe-Morisot	85
Chemin d'Aylmer	30
<b>TOTAL</b>	<b>1052</b>

99.3 Il est estimé qu'environ 40 % des CONDOS BRIGIL se trouvent sous le niveau de la rue, soit environ 421 condos.

99.4 Il est estimé qu'en moyenne, il y a 2 occupants par CONDOS BRIGIL.

99.5 Par conséquent, les dommages pour l'ensemble des membres du Groupe s'estiment à environ 38 millions de dollars. L'estimation s'explique de la façon suivante :

	<b>Montant par membre</b>	<b>Nombre de membres</b>	<b>Total</b>
Passif à titre de quote-part dans la cotisation spéciale à venir	30 000 \$	1 052 (copropriétaires)	<b>31 560 000 \$</b>
Frais de relocalisation durant les travaux	3 500 \$	421 (occupants – par ménage)	<b>1 473 500 \$</b>
Stress et inconvénients associés à la relocalisation temporaire	2 500 \$	421 x 2 (occupants)	<b>2 105 000 \$</b>
Stress et inconvénients associés aux travaux dans les autres condos	500 \$	1052 x 2 (occupants)	<b>1 052 000 \$</b>
Stress et inconvénients associés à la gestion de l'affaire	1 500 \$	1052 (copropriétaires)	<b>1 578 000 \$</b>
		<b>Total</b>	<b>37 768 500 \$</b>

## LIEN DE CAUSALITÉ

100. Les dommages qui en résultent sont dus uniquement à la faute, la négligence et l'incurie des parties défenderesses, de leurs employées, préposés ou de leurs sous-traitants.
101. Le lien de causalité entre les fautes des parties défenderesses et les dommages subis par GAREAU est clair et non équivoque puisque, tenant compte du vice de construction grave qui peut avoir des conséquences dramatiques en cas de refoulement d'égout, celui-ci réclame un dédommagement à la hauteur des dommages subis ou à subir.
102. Les parties défenderesses sont solidairement responsables de tous les dommages subis ou que subira GAREAU.

## IV- LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UN RECOURS INDIVIDUEL DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE

103. Chacun des membres du Groupe est copropriétaire ou occupant d'un CONDO BRIGIL, c'est-à-dire d'un immeuble en copropriété divisé visé par le recours.
104. Chacun des CONDOS BRIGIL qui est la propriété et/ou est occupé par chacun des membres du Groupe est affecté d'un vice de construction grave, c'est-à-dire l'absence de clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées et par la présence de « bas-fonds » dans les canalisations de ceux-ci.
105. Les membres du Groupe ont subi un préjudice car ils sont copropriétaires ou occupants d'un condo affecté d'un vice de construction grave.
106. La présence du vice de construction est contraire aux attentes des membres du Groupe puisque contraire aux normes applicables au moment de la construction des CONDOS BRIGIL.
107. Les membres copropriétaires du Groupe ont droit à des dommages-intérêts en lien avec :
  - soit leur quote-part dans la cotisation spéciale qui devra être exigée par les syndicats de copropriété administrant les bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL afin d'effectuer les travaux majeurs nécessaires pour rendre conforme leur bâtiment, c'est-à-dire l'installation de clapets antiretour, sous la supervision d'un ingénieur ayant des compétences en plomberie qui devra attester de la conformité de ces travaux;
  - soit la perte de valeur associée à leur CONDO BRIGIL à la suite de la découverte du vice de construction concernant le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est situé leur CONDO BRIGIL. Cette perte de

valeur correspondra à la quote-part des membres copropriétaires du Groupe dans la cotisation spéciale qui serait exigée par le syndicat de copropriété administrant le bâtiment où est situé leur CONDO BRIGIL afin d'effectuer les travaux majeurs requis pour rendre conforme le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment.

108. Les membres occupants du Groupe qui devront être relocalisés (condos situés sous le niveau de la rue, soit au sous-sol) ont droit à des dommages-intérêts en lien avec :
- (i) une somme de 3 500,00 \$ par mois, par ménage, afin d'être relocalisés temporairement pendant la durée des travaux majeurs (estimé à un mois);
  - (ii) Une somme de 2 500,00 \$ à titre de dédommagement pour le stress et les inconvénients associés à la relocalisation temporaire
109. Les membres occupants du Groupe, qu'ils soient relocalisés ou non ont droit à des dommages-intérêts en lien avec la période où il n'y aura pas de relocalisation :
- (i) une somme de 500,00 \$ par mois pour le stress et les inconvénients associés aux travaux requis dans les autres condos situés dans le bâtiment où le CONDO BRIGIL du membre est situé
110. L'ensemble des membres Groupe à titre de copropriétaire ont droit à une somme de 1 500,00 \$ à titre de dommages-intérêts pour le stress et les inconvénients associés à cette la gestion de l'affaire.

#### **IV - LA COMPOSITION DU GROUPE REND DIFFICILE L'APPLICATION DES RÈGLES SUR LE MANDAT D'ESTER EN JUSTICE POUR LE COMPTE D'AUTRUI OU SUR LA JONCTION D'INSTANCE**

111. Les parties demanderesses estiment à environ 2 500 personnes la composition du Groupe.
112. Il serait impraticable que chaque personne membre du Groupe fasse valoir individuellement ses droits devant les tribunaux.
113. Tous les membres du Groupe sont affectés par les agissements des parties défenderesses et leurs intérêts seront mieux protégés dans le cadre d'une action collective où le juge dispose de larges pouvoirs, notamment pour protéger les droits des personnes absentes.
114. Il serait difficile sinon impossible de précéder par mandat étant donné le nombre élevé de réclamants.
115. Une multitude de recours distincts risquerait de mener à des jugements contradictoires sur les questions de faits et de droit qui sont similaires et connexes à tous les membres du groupe.

116. Les coûts inhérents à l'introduction d'un recours devant les tribunaux sont prohibitifs et pourraient avoir pour effet de dissuader un nombre important de membres d'agir en ce sens, sans parler de ceux n'ayant tout simplement pas la capacité physique et/ou matérielle d'ester à titre individuel.
117. L'action collective est donc le véhicule procédural approprié et la seule avenue valable, dans les circonstances, pour que les membres du groupe puissent le plus efficacement possible faire valoir leurs droits respectifs.

**VI - LES QUESTIONS DE FAIT ET DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES RELIANT CHAQUE MEMBRE DU GROUPE AUX PARTIES DÉFENDERESSES QUE LES PARTIES DEMANDERESSES ENTENDENT FAIRE TRANCHER PAR L'ACTION COLLECTIVE**

118. Les questions de faits et de droit identiques, similaires ou connexes reliant chaque membre du Groupe aux parties défenderesses que les parties demanderesses entendent faire trancher par l'action collective sont les suivantes:
- a) La partie défenderesse BRIGIL a-t-elle été négligente :
    - (i) en omettant de faire installer des clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL malgré les exigences municipales?
    - (ii) en ne retenant pas les services d'un professionnel afin de rédiger des plans et devis descriptifs en plomberie en lien avec les CONDO BRIGIL?
  - b) La partie défenderesse DESJARDINS a-t-elle engagé sa responsabilité à titre personnel en omettant sciemment, par témérité ou négligence de retenir les services d'un professionnel afin de rédiger des plans et devis descriptifs en plomberie pour les bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL ?
  - c) La partie défenderesse Ville de GATINEAU a-t-elle été négligente en accordant ces permis de construire de façon irrégulière, c'est-à-dire sans exiger de plans de plomberie à partir du 24 octobre 2005 ?
  - d) Les parties défenderesses GMN et ABRITAT ont-t-elles été fautives :
    - (i) en ne procédant à aucune inspection durant la construction des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL qu'elles ont accrédités ?
    - (ii) en ne cherchant pas à obtenir copie des plans de plomberie des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL qu'elles ont accrédités préalablement ou durant leur construction ?

- e) La partie défenderesse RBQ a-t-elle été fautive en ne supervisant pas adéquatement les parties défenderesses GMN et ABRITAT ?
- f) La partie défenderesses Northbridge, l'assureur des parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS est-elle # responsable de dédommager les parties demanderesses pour les préjudices occasionnés par les fautes de ses assurés ?
- g) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la quote-part de la cotisation spéciale des membres du Groupe, ou de la perte de valeur associée à leur CONDO BRIGIL ainsi que des troubles, inconvénients et dommages en lien avec les travaux majeurs à venir, occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des parties défenderesses ?
- h) 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 ?

## **VII - LES QUESTIONS DE FAIT ET DE DROIT PARTICULIÈRES À CHACUN DES MEMBRES**

119. « Quel est le montant de la cotisation spéciale à payer par chaque membre du Groupe ».

## **VIII - LA NATURE DU RECOURS QUE LES PARTIES DEMANDERESSES ENTENDENT EXERCER POUR LE COMPTE DU GROUPE**

120. La nature du recours est une action en responsabilité civile pour dommages-intérêts compensatoires et punitifs.

## **IX VIII - LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES SONT :**

121. **ACCUEILLIR** l'action collective des parties demanderesses GAREAU et AQCO pour le compte de tous les membres du Groupe.

122. **CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont copropriétaires d'un CONDO BRIGIL d'une somme de 30 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires (ou au prorata si le CONDO BRIGIL est détenu ~~était détenue~~ en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle.

- 122.1 CONDAMNER les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont des occupants d'un CONDO BRIGIL

nécessitant une relocalisation d'une somme de 3 500 \$ par mois (par ménage) à titre de frais de relocalisation durant les travaux requis.

122.2 **CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont occupant d'un CONDO BRIGIL nécessitant une relocalisation d'une somme de 2 500 \$ (par ménage) pour le stress et les inconvénients associés à la relocalisation temporaire durant les travaux requis.

122.3 **CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont occupant d'un CONDO BRIGIL une somme de 500 \$ pour le stress et les inconvénients associés aux travaux requis dans les autres condos.

122.4 **CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont copropriétaires d'un CONDO BRIGIL une somme de 1 500 \$ pour le stress et les inconvénients associés à la gestion de l'affaire.

123. **CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer aux membres une somme à titre de dommages-intérêts compensatoires à déterminer plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle.

124. **CONDAMNER** les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe une somme de 1 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts exemplaires (ou au prorata si la copropriété divisée était détenue en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

125. **ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

126. **CONVOQUER** les parties dans les trente (30) jours du jugement final afin de fixer les mesures de distribution des montants recouvrés collectivement;

127. **LE TOUT** avec les frais de justice, incluant les frais d'experts, d'avis et de dépenses de l'administrateur, le cas échéant. »;

## **IX - LES DEMANDERESSES SONT EN MESURE D'ASSURER UNE REPRÉSENTATION ADÉQUATE DES MEMBRES DU GROUPE**

128. L'AQCO a été fondée en 2020 afin d'améliorer la qualité dans la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels en Outaouais et de défendre les intérêts des consommateurs.

129. La présente action collective est au cœur de la mission de l'AQCO.

130. La partie demanderesse GAREAU est membre du GROUPE, elle est une consommatrice et est membre de l'AQCO.

131. Les parties demanderesses ont une connaissance des faits qui justifient le recours et celui des membres du Groupe.
132. Les parties demanderesses comprennent la nature du recours et les enjeux soulevés dans la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective.
133. Les parties demanderesses sont disposées à consacrer le temps nécessaire au présent litige et à collaborer avec les membres du Groupe.
134. Les parties demanderesses sont en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres du Groupe et assurent que leurs intérêts ne sont pas en conflit avec ceux de ces derniers.
135. Les parties demanderesses sont en mesure de collaborer avec leurs procureurs et d'accomplir toutes les démarches nécessaires à l'accomplissement de leur mandat.
136. Les parties demanderesses sont disposées à gérer la présente action collective dans l'intérêt des membres du Groupe qu'elles entendent représenter et sont déterminées à mener à terme le présent dossier, le tout au bénéfice de tous les membres du Groupe.
137. Les parties demanderesses ont l'intérêt et la capacité pour représenter adéquatement tous les membres du Groupe.
138. Les parties demanderesses sont de bonne foi et soumettent la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentantes dans le but de faire en sorte que les droits des membres du Groupe soient reconnus et qu'il soit remédié au préjudice que chacun d'entre eux a subi ou pourra subir.

## **XI - LE DISTRICT JUDICIAIRE**

139. Les parties demanderesses demandent que l'action collective soit intentée devant la Cour supérieure du district de Gatineau.;
140. La présente Demande d'autorisation pour exercer une action collective et pour être désigné représentant est bien fondée en faits et en droit.

### **POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente ~~*Demande d'autorisation pour exercer une action collective*~~ Demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective et être représentant.

**AUTORISER** l'exercice de l'action collective sous la forme d'une demande

introductive d'instance en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre les défenderesses ;

**ATTRIBUER** aux parties demanderessees AQCO et GAREAU le statut de représentants du Groupe aux fins de l'exercice de l'action collective pour le compte du groupe décrit comme suit :

« Toute personne physique, personne morale de droit privé, société ou associé qui est propriétaire ou occupant d'un immeuble en copropriété divise situé dans un bâtiment se trouvant dans la ville de Gatineau, construit entre 1996 et 2016 et vendu par BRIGIL entre 1996 et 2023 dont le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment où est située la copropriété divise est non-conforme par rapport aux normes de construction en vigueur au moment de sa construction (ci-après appelé collectivement « **CONDOS BRIGIL** »). Ces non-conformités incluent l'absence de clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées des CONDOS BRIGILS ou par la présence de « bas-fonds » dans les canalisations de ceux-ci.

ci-après le Groupe ».

**IDENTIFIER** comme suit les principales questions de faits et de droit qui seront traitées collectivement :

- a) La partie défenderesse BRIGIL a-t-elle été négligente :
  - (i) en omettant de faire installer des clapets antiretour au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL malgré les exigences municipales?
  - (ii) en ne retenant pas les services d'un professionnel afin de rédiger des plans et devis descriptifs en plomberie en lien avec les CONDO BRIGIL ?
- b) La partie défenderesse DESJARDINS a-t-elle engagé sa responsabilité à titre personnel en omettant sciemment, par témérité ou négligence de retenir les services d'un professionnel afin de rédiger des plans et devis descriptifs en plomberie pour les bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL ?
- c) La partie défenderesse Ville de GATINEAU a-t-elle été négligente en accordant ces permis de construire de façon irrégulière, c'est-à-dire sans exiger de plans de plomberie à partir du 24 octobre 2005 ?

- d) Les parties défenderesses GMN et ABRITAT ont-elles été fautives :
  - (i) en ne procédant à aucune inspection durant la construction des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL qu'elles ont accrédités ?
  - (ii) en ne cherchant pas à obtenir copie des plans de plomberie des bâtiments où sont situés les CONDOS BRIGIL qu'elles ont accrédités préalablement ou durant leur construction ?
- e) La partie défenderesse RBQ a-t-elle été fautive en ne supervisant pas adéquatement les parties défenderesses GMN et ABRITAT ?
- f) La partie défenderesses Northbridge, l'assureur des parties défenderesses BRIGIL et DESJARDINS est-elle # responsable de dédommager les parties demandresses pour les préjudices occasionnés par les fautes de ses assurés ?
- g) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la quote-part de la cotisation spéciale des membres du Groupe, ou de la perte de valeur associées à leur CONDO BRIGIL ainsi que des troubles, inconvénients et dommages en lien avec les travaux majeurs à venir, occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des parties défenderesses ?
- h) 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 ?

**IDENTIFIER** comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

**ACCUEILLIR** l'action collective du demandeur pour le compte de tous les membres du groupe;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont propriétaires d'un CONDO BRIGIL d'une somme de 30 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires (ou au prorata si le CONDO BRIGIL était détenue en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont des occupants d'un CONDO BRIGIL nécessitant une relocalisation d'une somme de 3 500 \$ par mois (par ménage) à titre de frais de relocalisation durant les travaux requis;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont occupant d'un CONDO BRIGIL nécessitant une relocalisation d'une somme de 2 500 \$ (par ménage) pour le stress et les inconvénients associés à la relocalisation temporaire durant les travaux requis;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont occupant d'un CONDO BRIGIL une somme de 500 \$ pour le stress et les inconvénients associés aux travaux requis dans les autres condos;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe qui sont copropriétaires d'un CONDO BRIGIL une somme de 1 500 \$ pour le stress et les inconvénients associés à la gestion de l'affaire;

**CONDAMNER** les parties défenderesses, solidairement, à payer aux membres une somme à titre de dommages-intérêts compensatoires à déterminer plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;-

**CONDAMNER** les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du Groupe une somme de 1 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts exemplaires (ou au prorata si la copropriété divisée était détenue en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

**ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

**CONVOQUER** les parties dans les trente (30) jours du jugement final afin de fixer les mesures de distribution des montants recouverts collectivement;

**LE TOUT** avec les frais de justice, incluant les frais d'experts, d'avis et de dépenses de l'administrateur, le cas échéant;

**DÉCLARER** qu'à moins d'exclusion, les membres du Groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective de la manière prévue par la loi;

**FIXER** le délai d'exclusion à trente (30) jours après la date de l'avis aux membres, délai à l'expiration duquel les membres du groupe qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

**ORDONNER** la publication dans les trente (30) jours du jugement à intervenir

d'un avis aux membres, par les moyens ci-dessous indiqués :

Un avis sera publié en français le samedi dans le journal *Le Droit*;

Le même avis sera publié en anglais le samedi dans le journal *The Gazette*;

Le même avis sera publié en français et en anglais sur le site internet de l'AQCO;

Le même avis en français et en anglais sera envoyé par la poste par le demandeur à chaque membre du groupe connu, en temps pertinent ;

**RÉFÉRER** le dossier au juge en chef pour la détermination du district dans lequel l'action collective devrait être exercée et la désignation du juge pour l'entendre;

**LE TOUT** avec les frais de justice, y compris les frais de l'avis aux membres.

Longueuil, le 28 mai ~~26 mars~~ 2024.



---

Me François Achim  
ABC Avocats, s.n.  
Procureur des parties demanderesses  
200-1000 de Sérigny,  
Longueuil, (Québec), J4K 5B1  
Tél. : (514) 316-7774 x2230  
Télec. : (514) 418-0513  
@ : fachim@abc-avocats.ca

**From:** Secrétariat secretariat@abcavocats.ca

**Subject:** NOTIFICATION: DEMANDE MODIFIÉE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE REPRÉSENTANT - AQCO c. 3223701 CANADA INC et al // 550-06-000033-242

**Date:** June 13, 2024 at 9:20 AM

**To:** NOTIFICATION@mccarthy.ca, NOTIFICATION@MCCARTHY.CA, aj.notifications@gatineau.ca, notification@belangersauve.com, daj.reception@rbq.gouv.qc.ca, Me Nicolas Thibault-Bernier n.thibault@noelassocies.com, a.bourbonnais@noelassocies.com

S

**BORDEREAU D'ENVOI POUR NOTIFICATION PAR COURRIEL (article 134 C.p.c.)**

No de dossier : 550-06-000033-242  
Cour Supérieure  
District de Gatineau

Association pour la qualité dans la  
construction en Outaouais inc.

et

Jean Gareau

c.

3223701 CANADA INC

Gilles Desjardins

Ville de GATINEAU

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

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC., ès qualités  
d'administrateur provisoire de LA GARANTIE  
ABRITAT INC.

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

et

LA SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE  
NORTHBRIDGE

**EXPÉDITEUR**

Nom: François Achim, Avocat de la demanderesse  
Adresse: 1000, de Sérigny, bureau 200, Longueuil (Québec) J4K 5B1  
Téléphone: 514 316-7774 x2230  
Adresse courriel: [f.achim@abc-avocats.ca](mailto:f.achim@abc-avocats.ca)  
Télécopieur: 514 418-0513

**DESTINAIRES**

Me Alexandre Bourbonnais  
[a.bourbonnais@noelassocies.com](mailto:a.bourbonnais@noelassocies.com)  
Me Nicolas Thibault-Bernier  
[n.thibault@noelassocies.com](mailto:n.thibault@noelassocies.com)  
Noël et associés  
Avocat des défenseurs, 3223701  
Canada inc. et Gilles Desjardins  
225, Montée-Paiement, 2ième étage

Gatineau QC J8P 6M7  
Téléphone : 819 771-7393  
Télécopieur : 819 771-5397

Mathieu Beauregard, avocat  
RBQ, Avocats  
Avocats de la défenderesse Régie du bâtiment  
du Québec  
Téléphone: 514 864-8509  
Télécopieur: 514 873-3418  
Courriel: [mathieu.beauregard@rbq.gouv.qc.ca](mailto:mathieu.beauregard@rbq.gouv.qc.ca)  
Notification: [daj.reception@rbq.gouv.qc.ca](mailto:daj.reception@rbq.gouv.qc.ca)  
105-255, boul. Crémazie Est  
Montréal (Québec) H2M 1L5

Me Erik P. Masse  
[epmasse@belangersauve.com](mailto:epmasse@belangersauve.com)  
Me Amélie Thériault  
[atheriault@belangersauve.com](mailto:atheriault@belangersauve.com)  
Bélangier Sauvé, S.E.N.C.R.L.  
Avocats de la défenderesse LA SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE  
NORTHBRIDGE  
900-5, Place Ville Marie  
Montréal (Québec) H3B 2G2  
t. 514.878.3081 / f. 514.878.3053  
[notification@belangersauve.com](mailto:notification@belangersauve.com)

M<sup>e</sup> Carinne Collins [collins.carinne@gatineau.ca](mailto:collins.carinne@gatineau.ca)  
Avocats de la défenderesse Ville de Gatineau  
GCB Avocats  
25 rue Laurier, 4<sup>e</sup> étage  
Gatineau (Qc) J8X 3Y9  
Téléphone : 819 243-2345, poste 7398  
Télécopieur : 819 595-8208  
Notification : [aj.notifications@gatineau.ca](mailto:aj.notifications@gatineau.ca)

Me Miguel Bourbonnais

Me Bertrand Cossette  
Me Sébastien Cusson  
Avocats des défenderesses, RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE  
INC., ès qualités d'administrateur provisoire de La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc. et RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE  
INC., ès qualités d'administrateur provisoire de LA GARANTIE ABRITAT INC.

MCCARTHY TÉTRAULT S.E.N.C.R.L., S.R.L.

MZ400 - 1000, rue De La Gauchetière Ouest Montréal (Québec) H3B 0A2  
Téléphone : 514 397-4202/5661/4231 Télécopieur : 514 875-  
6246 [NOTIFICATION@MCCARTHY.CA](mailto:NOTIFICATION@MCCARTHY.CA)

#### TRANSMISSION

Lieu de la transmission : Montréal  
Date : 13 juin 2024  
Nature du document transmis : Demande amendée  
Nom du fichier transmis : Action collective\_amendee.pdf

Format du fichier transmis : .pdf  
Contenu du document transmis : 34 pages

Action collective\_amendee.pdf



No : 550-06-000033-242

**COUR SUPÉRIEURE**  
**DISTRICT DE GATINEAU**  
CHAMBRE DES ACTIONS COLLECTIVES

**ASSOCIATION POUR LA QUALITÉ**  
**DANS LA CONSTRUCTION EN**  
**OUTAOUAIS INC.**

et

**JEAN GAREAU**

Parties demanderes

c.

**3223701 CANADA INC.**

et

**GILLES DESJARDINS**

et

**VILLE DE GATINEAU** et al.

Parties défenderesses

NATURE : ACTION COLLECTIVE -  
DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Valeur : **37 768 500.00\$**

**DEMANDE MODIFIÉE POUR**  
**AUTORISATION D'EXERCER UNE**  
**ACTION COLLECTIVE**

---

**COPIE COUR**

---

**ABC AVOCATS, s.n.**

1000, rue de Sérigny, bureau 200

Longueuil (Québec) J4K 5B1

Téléphone : (514) 316-7774 x2230

Télécopieur : (514) 418-0513

[f.achim@abc-avocats.ca](mailto:f.achim@abc-avocats.ca)

**Avocat** : François Achim (0AA0BH8)