

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

No : 550-06-000031-196

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

~~ANDRÉ DUPUIS, personne physique résidante et domiciliée au 1-260, boul. de l'Europe, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J9J 0G2~~

SÉBASTIEN DURAND, personne physique résidante et domiciliée au 27, chemin Loretta Loop, Chelsea, district de Gatineau, province de Québec, J9B 1L8

Partie demanderesse

c.

6647553 CANADA INC. f.a.s.r.s.
CONSTRUCTION DANMAR, société par actions, ayant son siège social au 543, boul. des Grives, Gatineau, district de Gatineau, province de Québec, J9A 0E5

et

DANIEL MARCOTTE, personne physique résidante et domiciliée au 54, chemin de l'Achigan, Notre-Dame-du-Laus, district de Gatineau, province de Québec, J0X 2M0

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, province de Québec, J8X 4C8

et

CONSTRUCTION BAO INC., société par actions, ayant son siège social au 7875, avenue Marco-Polo, Montréal, district de Montréal, province de Québec, H1E 1N8

et

LES SYSTÈMES ADEX INC., société par actions, ayant son siège social au 67, rue Saint-Paul, Hébertville-Station, district d'Alma, province de Québec, GOW 1T0

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., société par actions ayant son siège social au 2000-600, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, province de Québec, H3B 4L8

et

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC, 800, place D'Youville, 12e étage, Québec (Québec), G1R 5S3

et

LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI, ayant son siège au 1, Place Ville-Marie, bureau 1400, Montréal, district de Montréal (Québec) H3B 2B2

et

ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCE, ayant son siège social au 2475, boulevard Laurier, Québec, district de Québec (Québec) G1T 1C4

et

INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE,

ayant son siège au 2020, boulevard Robert-Bourassa, bureau 600, Montréal, district de Montréal, province de Québec, H3A 2A5

et

LES SOUSCRIPTEURS DE LA LLOYDS,
ayant sa principale place d'affaires au 2220-1155, rue Metcalfe à Montréal, district de Montréal, province de Québec, H3B 2V6

Parties défenderesses

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC,
300, boulevard Jean-Lesage, bureau 1.03, Québec (Québec), district de Québec, G1K 8K6

Mis en cause

**DEMANDE D'AUTORISATION POUR EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉ REPRÉSENTANT RÉAMENDÉE**
(art. 574 et ss. C.p.c.)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE GATINEAU, LE DEMANDEUR EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

Introduction

1. Par sa demande, le demandeur André Dupuis Sébastien Durand (ci-après « DUPUIS » « DURAND ») veut être autorisé à représenter l'ensemble des 96 propriétaires et occupants de copropriétés divises haut de gamme (communément appelé condominiums, ci-après appelé collectivement « ces 96 Copropriétés ») se trouvant dans l'un des bâtiments situés aux adresses civiques suivantes 240, 260, 270, 280, 290, 300, et 310, boul. de l'Europe ainsi que 155, rue de Londres à Gatineau, province de Québec (ci-après appelé collectivement « ces huit bâtiments ») dans le cadre d'une action collective en dommages-intérêts contre les parties défenderesses visant à indemniser :

A. les propriétaires de ces 96 Copropriétés quant à la perte de valeur marchande occasionnée par :

- (i) la mauvaise réputation de ces 96 Copropriétés attribuable aux vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments malgré les travaux correctifs effectués entre le début de 2016 et le début de 2019,
- (ii) l'absence de plusieurs infrastructures et aménagements prévus au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et à la règlementation municipale applicable en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau,

B. les occupants de ces 96 Copropriétés pour la perte de jouissance et autres inconvénients associés aux travaux extérieurs et intérieurs majeurs effectués entre mai 2016 et la fin du mois de mars 2019 dans ces huit bâtiments:

Les membres du groupe visé

2. Le demandeur DUPUIS DURAND désire exercer une action collective pour le compte des personnes comprises dans le groupe suivant, dont il fait lui-même partie :

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, boul. 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, boul. 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 »);

Les parties défenderesses

3. La défenderesse 6647553 CANADA INC. (ci-après « CONSTRUCTION DANMAR ») est une société par actions dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés* et a exploité entre 2006 et 2019 une entreprise de construction résidentielle, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements du registre des entreprises du Québec, pièce P-1;
4. Daniel Marcotte (ci-après « MARCOTTE »), personne physique, est président de CONSTRUCTION DANMAR depuis la constitution de cette société en 2006, pièce P-1;
5. La Ville de Gatineau (ci-après « GATINEAU »), personne morale de droit public créée en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, est l'entité habilité à accorder des permis de construire sur le territoire de GATINEAU;
- 5.1. La défenderesse CONSTRUCTION BAO INC. (ci-après « BAO ») est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (partie 1A) et poursuit son existence légale sous l'empire de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*. BAO a exploité pour une période incluant les années 2006 à 2016 une entreprise de construction spécialisée dans les enduits d'acryliques, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec, pièce P-1.1;
- 5.2. La défenderesse Les Systèmes Adex Inc. (ci-après « ADEX ») est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (partie 1A) et poursuit son existence légale sous l'empire de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*. Adex est une entreprise de fabrication et de distribution de produits de revêtement architecturaux, le tout tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec, pièce P-1.2;
- 5.3. La défenderesse La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (ci-après « GMN ») est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (partie 1A) et poursuit son existence légale sous l'empire de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*. GMN est une entreprise qui a exploité entre 1998 et 2013 une entreprise octroyant des garanties [financières] sur des bâtiments résidentiels neufs et 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, pièce P-1.3;

- 5.4. La Régie du bâtiment du Québec (ci-après « RBQ ») est un organisme agissant sous la responsabilité de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec et est assujettie à la *Loi sur la fonction publique* et au cadre de gestion budgétaire gouvernemental. 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;
- 5.5. La défenderesse LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI (ci-après « MISSISQUOI ») est une compagnie d'assurance biens et risques divers auprès de laquelle CONSTRUCTION DANMAR a été détentrice d'une police d'assurance responsabilité numéro 4879403 du 15 mai 2007 au 15 mai 2011, pièce P-1.4;
- 5.6. La défenderesse ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA (ci-après « RSA ») est une compagnie d'assurance biens et risques divers, ayant acquis l'Union Canadienne, compagnie d'assurances, auprès de laquelle CONSTRUCTION DANMAR a été détentrice de la police d'assurance responsabilité numéro 9665194 du 15 mai 2011 au 30 novembre 2011, numéro 9412455 du 30 novembre 2011 au 30 novembre 2012 et numéro 9798919 du 30 novembre 2012 au 30 novembre 2013, pièce P-1.5;
- 5.7. La défenderesse INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE (ci-après « INTACT ») est une compagnie d'assurance biens et risques divers auprès de laquelle CONSTRUCTION DANMAR a été détentrice de la police d'assurance responsabilité numéro 365-8250 du 30 novembre 2013 au 30 novembre 2015, pièce P-1.6;
- 5.8. La défenderesse LES SOURSCRIPTEURS DU LLOYD'S (ci-après « LLOYD'S ») est une entreprise de biens et risques divers constituée en vertu d'une loi étrangère. CONSTRUCTION DANMAR est détentrice de la police d'assurance responsabilité numéro 365-8250 depuis le 30 novembre 2015, pièce P-1.7;
- 5.9. La défenderesse BAO a été détentrice d'une police d'assurance responsabilité du 1^{er} novembre 2007 au 1^{er} novembre 2013 auprès d'INTACT (ou d'une entité ayant été acquise par INTACT);

Historique des accréditations du constructeur CONSTRUCTION DANMAR et de son sous-traitant BAO

- 5.10. La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a détenu, pour une période débutant ~~en 2016~~ le 25 janvier 2007 et se terminant le 28 février 2019, une licence d'entrepreneur en construction émise par la RBQ (numéro 8340-

- 8500-03) qui incluait initialement les catégories entrepreneur général 1.1.1 (bâtiments résidentiels neufs visés par un plan de garantie, classe I) et 1.1.2 (bâtiments résidentiels neufs visés par un plan de garantie, classe II);
- 5.11. Le 13 avril 2016, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a perdu son accréditation auprès du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, tel qu'il appert de l'extrait du registre de la *Garantie construction résidentielle* (GCR), ~~tel qu'il appert de la~~ pièce P-6;
- 5.12. Le 3 mai 2016, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a perdu les catégories 1.1.1 et 1.1.2 auprès de la RBQ pour ne conserver que les catégories 1.2 (petits bâtiments) et 1.3 (bâtiments de tout genre);
- 5.13. Depuis le 1^{er} mars 2019, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR ne dispose plus de d'une licence d'entrepreneur en construction décernée par la RBQ;
- 5.14. La défenderesse BAO a détenu une licence d'entrepreneur en construction émise par la RBQ (numéro 1473-2937-35) qui incluait la catégorie entrepreneur spécialisé 4.2 (travaux de maçonnerie non structurale marbre et céramique) et 7 (isolation étanchéité couvertures et revêtement extérieur) du 14 septembre 1984 au 3 octobre 2016;
- 5.15. Le 13 avril 2016, une licence d'entrepreneur en construction émise par la RBQ a été accordée à Construction BAO 2016 inc. (ci-après « BAO 2016 ») avec les mêmes catégories que celles accordées à BAO. À ce moment, la défenderesse BAO ainsi que la société BAO 2016 avaient en commun le même répondant;

Les huit bâtiments affectés par des vices de construction importants

6. Entre 2006 et 2012, la défenderesse GATINEAU a octroyé à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR des permis de construire autorisant la construction de ces huit bâtiments (ci-après « ces Permis »);
7. Chacun de ces huit bâtiments comporte 12 unités réparties sur trois étages et demi et a été construit et vendu par la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR sous forme de copropriété divise;
8. L'architecte mandaté par la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR afin de rédiger des plans d'architecture de ces huit bâtiments, Pierre Morimanno, n'a pas été mandaté afin de rédiger des devis descriptifs en architecture en lien avec ces huit bâtiments ni en superviser la construction;

9. Au moment de la construction de ces huit bâtiments, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR n'avait jamais entrepris la construction de bâtiments similaires;
10. La défenderesse GATINEAU a octroyé à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR ces Permis de construire malgré le fait qu'aucun plan ou devis d'électricité et de plomberie ni devis d'architecture n'aient été fournis à l'occasion du dépôt des demandes concernant ces permis;
11. L'octroi de ces Permis ne s'est pas fait conformément à ce que prévoyait la réglementation municipale en vigueur à l'époque de l'octroi;
12. ~~Les parties défenderesses~~ La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont à négligé 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) superviser la construction de ces huit bâtiments, malgré l'inexpérience des parties défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE dans la gestion d'un tel projet;
- 12.1 La défenderesse MARCOTTE a sciement, par témérité ou par négligence, choisit de ne pas retenir les services d'un architecte afin de :
 - (i) rédiger des devis descriptifs en architecture pour ces huit bâtiments malgré les exigences municipales.
 - (ii) superviser la construction de ces huit bâtiments, malgré l'inexpérience des parties défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE dans la gestion d'un tel projet;
13. Ces 96 Copropriétés s'inscrivaient dans le cadre d'un projet haut de gamme, c'est-à-dire de copropriétés divisées dotées de plafonds de neuf pieds ou plus, comportant de généreuses fenestrations et accréditées par le programme *Novo Climat* en plus d'être entourées de vastes espaces verts de qualité;
14. La construction du bâtiment situé au :
 - a. 260 boul. d'Europe a débuté au mois de novembre 2007 et les parties communes ont été reçues le 9 septembre 2009,
 - b. 270 boul. d'Europe a débuté au mois de janvier 2008 et les parties communes ont été reçues le 1er décembre 2009,
 - c. 280 boul. d'Europe a débuté au mois d'avril 2008 et les parties communes ont été reçues le 21 septembre 2009,
 - d. 290 boul. d'Europe a débuté au mois de mai 2008 et les parties communes ont été reçues le 7 janvier 2010,

- e. 300 boul. d'Europe a débuté au mois de septembre 2008 et les parties communes ont été reçues le 17 décembre 2009,
 - f. 310 boul. d'Europe a débuté au mois d'octobre 2008 et les parties communes ont été reçues le 26 avril 2010,
 - g. 155 boul. d'Europe a débuté au mois d'avril 2010 et les parties communes ont été reçues le 14 juin 2011,
 - h. 240 boul. d'Europe a débuté vraisemblablement en 2011 et les parties communes ont été reçues vraisemblablement en 2012;
15. Environ 35% du revêtement extérieur de ces bâtiments est recouvert d'un revêtement d'acrylique (ci-après « revêtement d'acrylique »);
- 15.1. CONSTRUCTION DANMAR a mandaté BAO afin de procéder à l'installation du revêtement d'acrylique sur les façades de ces huit bâtiments;
- 15.2. BAO, dans le cadre de ce mandat, a choisi d'installer la solution fabriquée par ADEX;

Les vices de construction et malfaçons affectant ces huit bâtiments

16. En 2009, un rapport du technologue Réjean Touchette daté du 17 décembre prédit, quant au bâtiment situé au 290, boul. de l'Europe, des problèmes avec les balcons et des réparations majeures dans moins de 10 ans, tel qu'il appert aux pages 10 à 16 dudit rapport, pièce P-2;
17. Concernant les balcons, l'expert affirme que :

Les terrasses en surplomb sont assemblées selon une technique peu souvent rencontrée. [...]

Ce montage, qui s'apparente à celui d'une douche connaît, depuis la construction du bâtiment et des autres immeubles du complexe immobilier, des ratés. Plusieurs des balcons fuient et laissent percoler de l'eau au travers de la membrane d'étanchéité. À plusieurs endroits, on peut voir des traces de coulisses d'eau à la surface des parements de briques, des surfaces vitrées et des enduits d'acrylique situés sous les balcons. Les membranes de quelques balcons ont été remplacées. En dépit de ces remplacements, nous constatons que le système est fragile et peu fiable. [...]

Il est difficile d'évaluer avec exactitude l'espérance de vie des composants d'un système semblable. L'assemblage est peu conventionnel et n'est pas éprouvé. Nous sommes d'opinion que ces balcons demanderont des travaux majeurs de réhabilitation

dans moins de 10 ans [...];

18. L'expert mentionne également des risques potentiels quant à de possibles infiltrations d'eau, étant donné la présence d'un revêtement d'acrylique :

Le risque de désordre est donc important si, d'une part, le design détaillé du système et d'autre part, son installation, ne sont pas réalisés avec un soin méticuleux. [...];

19. Plusieurs de ces 96 Copropriétés ont subi des infiltrations d'eau entre 2011 et 2016, ce qui a dégradé la structure en bois de ces bâtiments (pourrissement de la structure), pièce P-2.1;
20. Le 15 octobre 2012, ~~l'administrateur du plan de garantie La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.~~ (ci-après « la GMN ») la défenderesse GMN a rendu une décision demandant à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR de corriger les problèmes d'étanchéité au niveau des huit balcons du bâtiment situé au 290, boul. de l'Europe dans un délai de 30 jours;
21. Dans un rapport daté du 1^{er} octobre 2013, la défenderesse GMN mentionne que, malgré les interventions de la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR sur 6 des 8 balcons du 290, boul. de l'Europe, le problème d'infiltration d'eau au niveau des balcons à la jonction des murs extérieurs n'est toujours pas corrigé et devra être corrigé au plus tard d'ici le 18 octobre 2013, pièce P-3;
22. La défenderesse GMN a rendu des décisions similaires quant aux autres bâtiments énumérés au paragraphe 1 pour lesquels les syndicats de copropriété respectifs ont ouvert un dossier de réclamation;
23. En 2014, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a mandaté l'ingénieur André Beaulieu, expert en enveloppe du bâtiment afin d'investiguer la cause de ces infiltrations d'eau dans ces huit bâtiments et produire un rapport d'expertise;
24. Le rapport d'expertise produit par l'ingénieur Beaulieu, daté du 3 2 septembre 2014, constate qu'il y a eu un mauvais scellement des murs quant à la portion en stuc acrylique du bâtiment situé au 290, boul. d'Europe, particulièrement autour des ouvertures des fenêtres et des portes ainsi qu'aux jonctions des balcons et du parement extérieur en stuc acrylique. De plus, ce rapport note l'absence de membrane autocollante de type *Blueskin* autour des ouvertures et que l'étanchéité du pare-air/pare-eau était assurée seulement par du ruban adhésif rouge *Venture Tape* de la compagnie 3M. Le rapport note aussi un mauvais détail d'installation des solins métalliques, pièce P-4;

- 24.1. Les travaux d'installation du revêtement d'acrylique sur les façades de ces huit bâtiments effectués par la défenderesse BAO pour le compte de la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR ont été déficients. La défenderesse BAO a procédé à l'installation du revêtement d'acrylique malgré l'absence de membrane de type «Blue Skin» aux ouvertures ainsi qu'aux jonctions des balcons et du parement extérieur fait de revêtement d'acrylique, ce qui est contraire aux règles de l'art. Ces travaux fautifs ont permis à l'eau de s'infiltrer progressivement sous le revêtement d'acrylique et d'être absorbée par les panneaux d'OSB et les montants de bois sans pouvoir être évacuée:
- 24.2. La partie défenderesse ADEX a fourni à BAO du matériel défectueux (e.g., isolant en polystyrène ne possédant pas des rainures de drainages sur la face en contact avec le pare-air), ce qui a fait en sorte d'emprisonner l'eau entre l'isolant et les panneaux d'OSB;
- 24.3. Le rapport d'expertise de l'ingénieur Beaulieu recommande :
- a) d'enlever tout le revêtement d'acrylique ainsi que l'isolant de polystyrène recouvrant les murs extérieurs du bâtiment,
 - b) d'enlever les panneaux d'OSB et les montants de 2x6 affectés par l'eau et les remplacer par des pièces de même espèce et de même dimension,
 - c) de remplacer les portes et fenêtres ayant été affectées par les infiltrations d'eau,
 - d) de procéder à la pose de solins bitumineux autocollants au pourtour de chaque ouverture, de même qu'aux jonctions horizontales (balcons) et verticales en les appliquant directement sur les panneaux d'OSB, le recouvrement des balcons, la brique et les cadres des portes et des fenêtres,
 - e) d'installer des solins métalliques sur les sections horizontales (balcons) et au-dessus des portes, des fenêtres et des murs de fondation,
 - f) d'installer une autre membrane autocollante sur la partie verticale du solin métallique,
 - g) d'installer une grille de drainage perforée à la base des murs, à la jonction avec les murs de fondations, les balcons ainsi qu'au-dessus des ouvertures,

- h) d'installer une autre membrane autocollante sur la partie verticale de la grille de drainage,
 - i) d'installer une membrane pare-air sur toute la surface des murs extérieurs,
 - j) d'installer un nouvel isolant en polystyrène extrudé de 63,5 mm d'épaisseur possédant des rainures de drainages sur la face qui sera en contact avec le pare-air,
 - k) de procéder à la pose d'un nouveau revêtement extérieur;
25. Le 4 septembre 2015, dans une lettre envoyée à Monsieur Daniel Marcotte, président de la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR, à laquelle la pièce P-5 fait référence, le directeur des opérations de la GMN conclu que :
- [...] votre entreprise est responsable des désordres et vices affectant les bâtiments susmentionnés, le tout tel qu'il appert des décisions de conciliation rendues dans chacun des dossiers [...];*
26. Le 3 février 2016, la défenderesse GMN a indiqué, par l'entremise d'une mise en demeure à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR, que la défenderesse GMN allait prendre en charge l'exécution des travaux sans autre avis ni délai et recommandait fortement à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR de transmettre copie de cette lettre à ses assureurs, tel qu'il appert de la pièce P-5;
27. La défenderesse GMN évaluait en 2016 la valeur des travaux correctifs requis à 350 000,00 \$ par bâtiment, tel qu'il appert de la pièce P-5;
28. La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a déposé le 28 septembre 2016 une demande en justice dans laquelle elle réclame plus de 3,3 millions de dollars contre ses assureurs et ses sous-traitants. Dans cette demande, il est allégué que les bâtiments situés au 260, 270, 280, 290, 300, 310, boul. de l'Europe, ainsi que 155, rue de Londres, sont affectés d'un vice de construction (numéro de dossier 550-17-009318-161 – voir paragraphe 23 de cette demande);

L'absence d'inspection par le plan de garantie accrédité par la RBQ durant la construction de ces huit bâtiments

- 28.1. La défenderesse GMN a été autorisée entre 1998 et 2013 par la défenderesse RBQ afin d'administrer un Plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs (ci-après « Plan de garantie »);

- 28.2. Conformément à l'exigence de l'article 68 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, tel qu'en vigueur en 2007 (ci-après « Règlement »), la 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 »), pièce P-5.1;
- 28.3. Cette exigence prévue à l'article 68 de ce Règlement était une condition essentielle afin que la défenderesse GMN obtienne l'autorisation de la défenderesse RBQ afin de pouvoir administrer un Plan de garantie selon le paragraphe 43(6) de ce Règlement;
- 28.4. Ce Programme d'inspection été approuvé par le Conseil d'administration de la défenderesse RBQ le 17 juin 1998, pièce P-5.2;
- 28.5. Ce Programme d'inspection prévoyait un taux d'inspection ponctuelle de 25% du volume d'enregistrements, pièce P-5.1;
- 28.6. 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 [nos soulignements] », pièce P-5.1;
- 28.7. Aucune de ces 96 Copropriétés situées dans ces huit bâtiments n'a fait l'objet d'une inspection par la défenderesse GMN durant la période de construction (soit entre 2007 et 2012);
- 28.8. 84 de ces 96 Copropriétés (soit sept de ces huit bâtiments) étaient couverts par le Plan de garantie de la défenderesse GMN;
- 28.9. La défenderesse GMN n'a pas respecté son Programme d'inspection, notamment quant au taux d'inspection ponctuelle de 25% du volume d'enregistrements;
- 28.10. La défenderesse RBQ a négligé de faire un suivi annuel auprès de la défenderesse GMN afin de s'assurer du respect du Programme d'inspection de la défenderesse GMN tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de la défenderesse RBQ ou a toléré que le Programme d'inspection ne soit pas respecté, notamment en ce qui concerne le taux d'inspection ponctuel établi;
- 28.11. En 2013, l'autorisation accordée à la 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 défenderesse RBQ afin d'agir à titre d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la défenderesse GMN, pièce P-5.3;

28.12. 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 défenderesse GMN:

Les travaux effectués afin de corriger ces vices de construction et malfaçons

29. ~~La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a détenu, pour une période débutant en 2006 et se terminant le 28 février 2019, une licence d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment du Québec (numéro 8340-8500-03) qui incluait initialement les catégories entrepreneur général 1.1.1 (bâtiments résidentiels neufs visés par un plan de garantie, classe I) et 1.1.2 (bâtiments résidentiels neufs visés par un plan de garantie, classe II);~~
30. ~~Le 3 mai 2016, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a perdu les catégories 1.1.1 et 1.1.2 auprès de la Régie du bâtiment pour ne conserver que les catégories 1.2 (petits bâtiments) et 1.3 (bâtiments de tout genre);~~
31. ~~Le 13 avril 2016, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a perdu son accréditation auprès du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, tel qu'il appert de l'extrait du registre de la Garantie construction résidentielle (GCR), tel qu'il appert de la pièce P-6;~~
32. ~~Depuis le 1^{er} mars 2019, la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR ne dispose plus de licence d'entrepreneur en construction décernée par la Régie du bâtiment du Québec;~~
33. Du 10 mai 2016 au début mars 2019, des travaux extérieurs et intérieurs majeurs (ci-après « Travaux majeurs ») ont été effectués dans ces huit bâtiments afin de corriger des déficiences attribuables à des vices de construction et des malfaçons affectant l'enveloppe des huit bâtiments ainsi qu'à réparer les dommages qui en ont résulté;
 - 33.1. Plus précisément, ces Travaux majeurs visaient à remédier à un problème d'infiltration d'eau important à l'intérieur de ces bâtiments causé par une installation déficiente par CONSTRUCTION DANMAR et BAO du revêtement d'acrylique au moment de la construction de ces bâtiments, notamment par un scellement déficient au niveau des ouvertures;
 - 33.2. Ces Travaux majeurs ont permis de corriger les vices de construction ou malfaçons affectant les portions de ces bâtiments qui étaient recouvertes d'un revêtement d'acrylique (en se basant sur les recommandations de l'ingénieur André Beaulieu, tel que décrit au paragraphe 24.3);

- 33.3. La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a été l'entrepreneur responsable d'effectuer les travaux correctifs majeurs dans cinq des huit bâtiments (240, 280, 290, 300 et 310, boul. d'Europe);
- 33.4. Les inspecteurs de la CNESST ont constaté la présence de moisissures sur certaines surfaces derrière les façades du bâtiment situé au 280, boul. de l'Europe, tel qu'attesté dans le rapport de la CNESST daté du 1^{er} juin 2016, pièce P-5.4;
- 33.5. Durant ces travaux, un travail de décontamination a été nécessaire;
- 33.6. Le travail de décontamination a nécessité le scellement d'une portion de chacune de ces 96 Copropriétés (salon et salle à manger ainsi que la petite chambre à coucher dans certains cas) durant la période des Travaux majeurs;
- 33.7. La durée des Travaux majeurs pour chacun des huit bâtiments s'est échelonnée sur plusieurs mois, tel que résumé ci-dessous :

Adresse du bâtiment	début des travaux	fins des travaux	Nombre de mois
155, de Londres	août 2018	octobre 2018	3
240, de l'Europe	juin 2018	juillet 2018	2
260, de l'Europe	mai 2018	juillet 2018	3
270, de l'Europe	octobre 2018	décembre 2018	3
280, de l'Europe	mai 2016	août 2016	4
290, de l'Europe	août 2016	décembre 2016	5
300, de l'Europe	septembre 2017	mars 2019	18
310, de l'Europe	mai 2017	septembre 2017	5

- 33.8. De façon globale, les Travaux majeurs exécutés à l'extérieur et ayant eu impact sur les membres du sous-groupe B correspond aux périodes suivantes :

Mai 2016 à décembre 2016 = 8 mois

Mai 2017 à décembre 2017 = 8 mois

Mai 2018 à décembre 2018 = 8 mois

Total = 24 mois;

33.9. Durant ces travaux, il n'a pas été possible pour les occupants de ces copropriétés:

- a) d'avoir accès à leur balcon,
- b) d'utiliser leur unité de climatisation,
- c) d'avoir accès à leur salon et salle à manger (soit près de 40% de la superficie de chaque copropriété) ainsi qu'à leur petite chambre à coucher dans certains cas;

Les inconvénients associés aux travaux majeurs dans ces huit bâtiments afin de corriger les vices de construction et malfaçons

33.10. Les occupants de ces 96 Copropriétés ont subi les inconvénients associés aux Travaux majeurs effectués dans ces 8 bâtiments entre mai 2016 et la fin du mois mars 2019 afin de corriger des déficiences attribuables à des vices de construction et des malfaçons affectant l'enveloppe de ces bâtiments (tel que décrit au paragraphe 24) ainsi que pour réparer les dommages causés par ces déficiences;

33.11. De nombreux travaux se sont déroulés à l'intérieur de ces 96 Copropriétés;

33.12. En raison de ces Travaux majeurs, les occupants de ces 96 Copropriétés ont été brimés de leur droit de jouissance paisible de leur copropriété durant la période où ces travaux ont été effectués;

33.13. Durant la période des Travaux majeurs, chaque occupant d'une de ces 96 Copropriétés a été privé de :

- a) l'accès, selon le cas, au balcon de la copropriété occupée pendant plusieurs mois car celui-ci ayant été démolie puis reconstruit ou de l'accès à la terrasse,
- b) l'unité de climatisation de la copropriété occupée pendant plusieurs mois car celle-ci a été débranchée et retirée du balcon ou de la terrasse de la copropriété durant les travaux de démolition et de reconstruction du balcon,
- c) l'accès au salon, à la salle à manger et à la petite chambre à coucher (dans certains cas) de la copropriété occupée pendant plusieurs mois (dans le cas des bâtiments réparés par la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR). Ces pièces ont été scellées par les employés de la défenderesse Construction DANMAR afin de procéder à la reconstruction de la structure du bâtiment et

permettre l'installation temporaire de poutres de soutien durant ces travaux. Durant cette période, chaque occupant a été contraint de vivre dans une portion réduite de la copropriété, n'ayant plus le libre accès au salon, à la salle à manger et à la petite chambre de la copropriété occupée.

d) de la possibilité d'ouvrir les fenêtres du salon, de la salle à manger et de la petite chambre à coucher (dans certains cas) de la copropriété pendant plusieurs mois (dans le cas des bâtiments réparés par la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR). L'accès à cette partie de la copropriété ayant été scellé par les employés de la défenderesse Construction DANMAR;

33.14. Durant la période des Travaux majeurs (dans le cas des bâtiments réparés par la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR), chaque occupant d'une de ces 96 Copropriétés a été obligé de tolérer la présence des ouvriers mandatés par la défenderesse Construction DANMAR dans la copropriété de 7h00 du matin jusqu'à 16h00 durant les jours de semaine afin de permettre à ceux-ci de procéder à divers travaux de démolition, de construction et de finition;

33.15. La vie privée de chaque occupant d'une de ces 96 Copropriétés durant la période des Travaux majeurs a été affectée. Notamment par le non-accès à une portion importante de la copropriété de chaque occupant et par le bruit causé par les travaux;

33.16. Ces Travaux majeurs réalisés dans la copropriété de chaque occupant ont causé du stress, perte de temps et perte de sommeil;

33.17. Ces Travaux majeurs réalisés dans le bâtiment où est situé la copropriété de chaque occupant ou dans les bâtiments adjacents ont généré du bruit et de la poussière;

La mauvaise réputation de ces huit bâtiments et son constructeur est attribuable aux vices de construction et malfaçons en question

34. Malgré ces travaux, les vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments se doivent d'être déclarés au moment de la revente;
35. Cette déclaration des vices de construction et malfaçons ayant affecté ces bâtiments a un impact négatif sur la valeur marchande de ces 96 Copropriétés;
36. La réputation de CONSTRUCTION DANMAR a été entachée par cette affaire;
37. La mauvaise réputation de CONSTRUCTION DANMAR affecte également négativement la valeur marchande de ces 96 Copropriétés;

Absence de plusieurs infrastructures et aménagements prévus au PIIA et à la réglementation municipale applicables

38. La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a omis de construire plusieurs infrastructures et aménagements prévus au PIIA et à la réglementation municipale applicables en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau construits entre 2006 et 2012;
39. Le 10 janvier 2017, la défenderesse GATINEAU a mis en demeure la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR de prendre les mesures nécessaires afin d'effectuer les correctifs requis pour rectifier la situation, tel qu'il appert de la pièce P-7;
40. Malgré l'envoi de cette mise en demeure, la situation n'avait toujours pas été rectifiée de façon satisfaisante à l'automne 2018;
41. Le 22 novembre 2018, la défenderesse GATINEAU a été mise en demeure de remédier aux manquements identifiés en annexe de la mise en demeure dans un délai de 30 jours, tel qu'il appert de la pièce P-8;
42. Le 19 février 2019, la défenderesse GATINEAU, par l'entremise d'une lettre au procureur du demandeur a décliné toute responsabilité quant à ces manquements, tel qu'il appert de la pièce P-9;

Le demandeur DUPUIS DURAND

43. Le demandeur DUPUIS DURAND a été copropriétaire du 1-260 8-290, boul. d'Europe, Gatineau, province de Québec, ~~le depuis le 2 juin 2015 entre le 1er avril 2009 et le 31 janvier 2018~~ (ci-après « sa la Copropriété 8-290 »);
44. ~~Le 10 août 2015, soit 2 mois seulement après l'achat par DUPUIS du 1-260 boul. de l'Europe, lors d'une pluie venant du sud ouest, il y a eu une infiltration d'eau dans la copropriété de DUPUIS;~~
45. ~~Le demandeur DURAND et sa conjointe ont payé la somme 204 222,02 \$ pour la Copropriété 8-290. Celle-ci a été revendue le 31 janvier 2018 pour la somme de 192 500,00 \$ par l'entremise d'un courtier immobilier après avoir été plus de 12 mois en vente par l'entremise de celui-ci;~~
46. En 2018-2016, des ~~travaux extérieurs~~ Travaux majeurs ont été effectués dans le bâtiment où est situé la Copropriété 8-290 afin de corriger des déficiences attribuables à des vices de construction et des malfaçons affectant l'enveloppe du bâtiment (~~tel que décrit au paragraphe 24~~) ainsi qu'à ~~que~~ pour réparer les dommages causés par ces déficiences;
 - 46.1. ~~Entre le mois d'août et le mois de décembre 2016, le demandeur DURAND ainsi que sa conjointe et leur fils ont dû subir de nombreux inconvénients associés à ces Travaux majeurs;~~
 - 46.2. ~~En raison de ces Travaux majeurs, le demandeur DURAND n'a pas eu la pleine jouissance de la Copropriété 8-290 durant la période où ceux-ci ont été effectués;~~
 - 46.3. ~~Durant la période des Travaux majeurs, le demandeur DURAND ainsi que sa conjointe et leur fils ont été privés de :~~
 - a) ~~l'accès au balcon de la Copropriété 8-290 pendant plusieurs mois car celui-ci ayant été démolie puis reconstruit,~~
 - b) ~~l'unité de climatisation de la Copropriété 8-290 pendant plusieurs mois car celle-ci a été débranchée et retirée de son balcon durant les travaux de démolition et de reconstruction du balcon,~~
 - c) ~~l'accès, dans la Copropriété 8-290, au salon, salle à manger et à la chambre à coucher de son fils (âgé de 1 an à l'époque) pendant plusieurs mois car ces pièces ont été scellées par les employés de la défenderesse Construction DANMAR afin de procéder à la reconstruction de la structure du bâtiment et permettre l'installation temporaire de poutres de soutien durant ces travaux. Le demandeur DURAND, sa conjointe et leur fils ont été contraints de vivre dans une~~

portion réduite de la Copropriété 8-290 à l'occasion de ces travaux pour une période significative, puisque n'ayant plus le libre accès à son salon, à sa salle à manger et à la chambre à coucher de son fils. Au cours de cette période, des machines permettant de créer une pression négative ont été installées par l'entreprise Service Sinistre Outaouais dans les pièces de la Copropriété 8-290 qui sont adjacentes aux murs extérieurs où il y avait présence de moisissure,

d) de la possibilité, dans la Copropriété 8-290, d'ouvrir les fenêtres du salon, de la salle à manger et de la chambre de son fils pendant plusieurs mois car l'accès à ces pièces de la Copropriété 8-290 ayant été scellée par les employés de la défenderesse Construction DANMAR ou ses sous-traitants;

- 46.4. Durant la période des Travaux majeurs dans la Copropriété 8-290, le demandeur Durand ainsi que sa conjointe et leur fils ont été obligés de tolérer, de façon régulière, la présence des ouvriers mandatés par la défenderesse Construction DANMAR dans la Copropriété 8-290 de 7h00 à 16h00 durant les jours de semaine afin de permettre à ceux-ci de procéder à divers travaux de démolition, de construction et de finition;
- 46.5. La vie privée du demandeur DURAND, durant la période des Travaux majeurs dans la Copropriété 8-290, a été affectée. Le demandeur DURAND a été contraint à de nombreuses reprises durant toute cette période de quitter sa Copropriété 8-290 très tôt le matin, ne pouvant tolérer le bruit intense causé par les Travaux majeurs;
- 46.6. Le demandeur DURAND a dû perdre plusieurs jours de travail afin d'assister au scellement de la Copropriété 8-290, à l'enlèvement de l'unité de climatisation, à la remise de l'unité de climatisation, pour les travaux de finition, etc;
- 46.7. Ces Travaux majeurs réalisés dans la Copropriété 8-290 ont généré du bruit et de la poussière;
- 46.8. Étant donné l'absence de l'unité de climatisation et l'impossibilité d'ouvrir plusieurs fenêtres dans la Copropriété 8-290, la température à l'intérieur a monté à plus de 30 degrés Celsius à de nombreuses reprises;
- 46.9. Les Travaux majeurs dans le bâtiment où est située la Copropriété 8-290 ont généré du bruit et de la poussière;
- 46.10. Les Travaux majeurs extérieurs réalisés dans les bâtiments situés au sud-ouest et nord-ouest (bâtiments inclus dans ces huit immeubles) entre mai et juillet 2016 ainsi qu'entre mai 2017 et décembre 2017 ont généré du bruit et de la poussière;

46.11. Les Travaux majeurs réalisés dans le bâtiment où est situé la Copropriété 8-290 ou dans les bâtiments adjacents ont causé du stress, perte de temps et perte de sommeil pour le demandeur DURAND, sa conjointe et leur fils;

47. Le demandeur DUPUIS DURAND n'aurait jamais acheté cette la Copropriété 8-290 s'il avait été au courant des vices de construction dont est affecté le bâtiment dans lequel est située sa copropriété celle-ci;

Les dommages et la responsabilité des défendeurs :

I. PERTE DE VALEUR DES 96 COPROPRIÉTAIRES (SOUS-GROUPE A)

- **Perte de valeur marchande associée à la mauvaise réputation de ces 96 Copropriétés et à l'absence de certaines infrastructures et certains aménagements**
48. En Au début de 2018, le demandeur DURAND a constaté que ces 96 Copropriétés avaient subi une perte de valeur marchande permanente occasionnée par :
- (i) la mauvaise réputation attribuable aux vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments et son constructeur malgré les travaux correctifs effectués entre le début de 2016 et le début de 2019,
 - (ii) l'absence sur le boulevard de l'Europe de plusieurs infrastructures et aménagements prévus selon le PIIA ainsi que selon la réglementation municipale applicables en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau;
49. Malgré les travaux correctifs effectués, ces 96 Copropriétés haut de gamme énumérées au paragraphe 1 se vendent aujourd'hui à un prix au pied carré similaire ou inférieur à celui de copropriétés divises de qualité inférieure (condominiums standards) construites dans le même quartier durant la même période;
50. Cette perte de valeur marchande est évaluée à 30 000,00 \$ pour chacune de ces 96 Copropriétés, soit un total de près de 2 880 000,00 \$;
51. Malgré les travaux majeurs effectués entre le début de 2016 et le début de 2019, les vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments se doivent d'être déclarés lors de la revente, ce qui a un impact négatif sur la valeur marchande de ces 96 Copropriétés;

- **La responsabilité solidaire des défenderesses quant à la perte de valeur**
52. La réputation de ces huit bâtiments ainsi que la valeur marchande de ces 96 Copropriétés ont été affectées négativement par les vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments, à un point tel que les membres du sous-groupe A ne les auraient pas achetées s'ils avaient été informés de la situation;
53. En délivrant les permis de construire de façon irrégulière, en contravention à avec sa propre réglementation pour ces huit bâtiments, la défenderesse GATINEAU a omis manqué à ses obligations de faire respecter la sa réglementation sur son territoire et a par le fait même contribué aux dommages occasionnés au demandeur;
54. Les parties défenderesses La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont agis de façon négligente en ne retenant pas les services d'un architecte afin de rédiger des devis descriptifs en architecture et superviser la construction de ces huit bâtiments alors qu'il s'agissait du premier projet de cette envergure construit par ceux-ci celle-ci. Le manque de diligence de ces parties CONSTRUCTION DANMAR a, par le fait même, contribué aux dommages occasionnés au demandeur;
- 54.1. La défenderesse MARCOTTE, en agissant soit sciemment, par témérité ou négligence en ne retenant pas les services d'un ingénieur ou d'un architecte afin de rédiger des devis descriptifs en architecture et superviser la construction de ces huit bâtiments alors qu'il s'agissait du premier projet de cette envergure a excédé son rôle de président de CONSTRUCTION DANMAR et a engagé sa responsabilité personnelle :
- 54.2. La défenderesse GMN n'a pas agit avec prudence et diligence et a manqué à ses engagements en n'inspectant aucune des 96 Copropriétés visées par la présente action alors qu'elle s'était pourtant formellement engagée auprès de la RBQ à inspecter 25% du volume d'enregistrement annuel (c'est-à-dire des constructions neuves). En n'effectuant aucune inspection de chantier durant la construction de ces 96 Copropriétés, la défenderesse a contribué à faire en sorte que celles-ci aient mauvaise réputation et à la perte de valeur en ayant résulté;
- 54.3. La défenderesse RBQ a manqué à son devoir de protection du public en négligeant de s'assurer que la défenderesse GMN inspecte un volume suffisant de constructions neuves afin de respecter les seuils mentionnés dans le Programme d'inspection;
- 54.4. La défenderesse BAO a été négligente en procédant à la pose du revêtement d'acrylique sur les façades extérieures des bâtiments où sont

situées ces 96 Copropriétés de façon déficiente, c'est-à-dire en l'absence de membrane de type «Blue Skin» aux ouvertures ainsi qu'aux jonctions des balcons et du parement extérieur fait de revêtement d'acrylique. La défenderesse BAO ne pouvait pas ignorer que cette façon de faire était contraire aux règles de l'art:

- 54.5. La partie défenderesse ADEX a contribué aux préjudices subis par le demandeur en fournissant du matériel défectueux (c'est-à-dire un matériau isolant en polystyrène ne possédant pas des rainures de drainages sur le côté en contact avec le pare-air), ce qui a aggravé les dommages subis par ces 96 Copropriétés;
55. La valeur marchande de ces 96 Copropriétés est également affectée négativement par l'absence sur le boulevard de l'Europe de plusieurs infrastructures et aménagements prévus selon le PIIA ainsi que selon la réglementation municipale applicables en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau;
56. Les parties défenderesses ont commis des fautes contributoires et sont donc solidiairement responsables de la perte de valeur marchande permanente affectant ces 96 Copropriétés;

II. PERTE DE JOUSSANCE POUR LES OCCUPANTS DE CES 96 COPROPRIÉTÉS (SOUS-GROUPE B)

- **Les inconvénients associés aux travaux majeurs dans ces huit bâtiments afin de corriger les vices de construction et malfaçons**

- 56.1. De façon générale, les dommages subis par 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, boul. de l'Europe ainsi que 155, rue de Londres à Gatineau, province de Québec, sont les suivants : la perte de jouissance paisible des lieux, ainsi que les troubles, inconvénients et dommages occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs;
- 56.2. De façon pragmatique, les catégories suivantes permettent de catégoriser les dommages subis par les occupants de ces 96 Copropriétés (décris de façon générale au paragraphe précédent) de la façon suivante :

- a) ne pas avoir eu accès à une partie importante de la copropriété occupée pendant le déroulement des Travaux majeurs (soit au salon, à la salle à manger et dans la petite chambre à coucher) (« catégorie B.1 »),

b) ne pas avoir eu accès au balcon ou terrasse de la copropriété occupée pendant les travaux majeurs (« catégorie B.2 »),

c) avoir été importuné par les travaux effectués dans les autres copropriétés situées dans l'un de ces huit bâtiments (« catégorie B.3 »),

Adresse de l'immeuble	Nombre d'occupants par bâtiment en moyenne (12 condos x 2 occupants)	Nombre de mois : catégorie B.1*	Nombre de mois : catégorie B.2*	Nombre de mois : catégorie B.3**
155, de Londres	24	s/o	3 x 24	24 x 24 – 3
240, de l'Europe	24	s/o	2 x 24	24 x 24 – 2
260, de l'Europe	24	s/o	3 x 24	24 x 24 – 3
270, de l'Europe	24	s/o	3 x 24	24 x 24 – 3
280, de l'Europe	24	4 x 24	4 x 24	24 x 24 – 4
290, de l'Europe	24	5 x 24	5 x 24	24 x 24 – 5
300, de l'Europe	24	18 x 24	18 x 24	24 x 24 – 18
310, de l'Europe	24	5 x 24	5 x 24	24 x 24 – 5
Total (en mois)		768	1032	4 565

* voir le paragraphe 33.6

** voir le paragraphe 33.7;

56.3. Les occupants sont en droit de réclamer des dommages-intérêts pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux en fonction de leur appartenance (de façon cumulative, selon le cas) aux catégories suivantes :

a) catégorie B.1 : 800,00 \$ par mois / par occupant

b) catégorie B.2 : 400,00 \$ par mois / par occupant

c) catégorie B.3 : 300,00 \$ par mois / par occupant

Catégorie	Nombre de mois pour chaque catégorie	Dédommagement mensuel réclamé au titre de la catégorie applicable	Total réclamé par catégorie

B.1	768	800,00 \$	614 400,00 \$
B.2	1 032	400,00 \$	412 800,00 \$
B.3	4 565	300,00 \$	1 369 500,00 \$
Total			2 396 700,00 \$

- 56.4. Les occupants sont en droit de réclamer un dédommagement global de 2 396 700,00 \$ ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié:
- **La responsabilité solidaire des défenderesses quant à la perte de jouissance subie par les occupants de ces 96 Copropriétés**
- 56.5. Les parties défenderesses ont commis des fautes contributoires et sont donc solidairement responsables de la perte de jouissance subie par les occupants de ces 96 Copropriétés durant les Travaux 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;
- 56.6. La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR a agi de façon négligente en ne retenant pas les services d'un architecte afin de rédiger des devis descriptifs en architecture et superviser la construction de ces huit bâtiments alors qu'il s'agissait du premier projet de cette envergure construit par celle-ci. Le manque de diligence de CONSTRUCTION DANMAR a, par le fait même, contribué aux dommages occasionnés au demandeur;
- 56.7. La défenderesse MARCOTTE, en agissant sciemment, par témérité ou négligence en ne retenant pas les services d'un ingénieur ou d'un architecte afin de rédiger des devis descriptifs en architecture et superviser la construction de ces huit bâtiments alors qu'il s'agissait du premier projet de cette envergure, a excédé son rôle de président de CONSTRUCTION DANMAR et a engagé sa responsabilité personnelle;
- 56.8. La défenderesse GMN n'a pas agit avec prudence et diligence et a manqué à ses engagements en n'inspectant aucune de ces 96 Copropriétés visées par la présente action alors qu'elle s'était pourtant formellement engagée auprès de la RBQ à inspecter 25% du volume d'enregistrement annuel (c'est-à-dire des constructions neuves). En n'effectuant aucune inspection de chantier durant la construction de ces 96 Copropriétés, la défenderesse a contribué aux dommages occasionnés au demandeur;
- 56.9. La défenderesse RBQ a manqué à son devoir de protection du public en négligeant de s'assurer que la défenderesse GMN inspecte un volume suffisant de constructions neuves afin de respecter les seuils mentionnés dans le Programme d'inspection. Elle a ainsi contribué aux dommages occasionnés au demandeur;

56.10. La défenderesse BAO a été négligente en procédant à la pose du revêtement d'acrylique sur les façades extérieures des bâtiments où sont situées ces 96 Copropriétés malgré l'absence de membrane de type «Blue Skin» aux ouvertures ainsi qu'aux jonctions des balcons et du parement extérieur fait de revêtement d'acrylique. La défenderesse BAO ne pouvait pas ignorer que cette façon de faire était contraire aux règles de l'art. Par son comportement, elle a contribué aux dommages occasionnés au demandeur;

56.11. La partie défenderesse ADEX a contribué aux préjudices subis par le demandeur en fournissant du matériel défectueux (c'est-à-dire un matériau isolant en polystyrène ne possédant pas des rainures de drainages sur la face en contact avec le pare-air), ce qui a aggravé les dommages subis par ces huit bâtiments;

56.12. En délivrant des permis de construire de façon irrégulière, en contravention avec sa propre réglementation concernant ces huit bâtiments, la défenderesse GATINEAU a manqué à ses obligations de faire respecter sa réglementation sur son territoire et a par le fait même contribué aux dommages occasionnés au demandeur;

56.13. À titre d'assureur responsabilité de CONSTRUCTION DANMAR, les assureurs LLOYD'S, INTACT, RSA et MISSISQUOI sont tenues de prendre fait et cause pour leur assuré;

56.14. À titre d'assureur responsabilité de BAO, INTACT est tenue de prendre fait et cause pour son assuré;

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

57. La demanderesse estime à environ 175 350 personnes la composition du groupe;
58. Il serait impraticable que chaque personne membre du groupe fasse valoir individuellement ses droits devant les tribunaux;
59. Tous les membres du groupe sont affectés par les agissements des défendeurs 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;

60. Il serait difficile sinon impossible de précéder par mandat étant donné le nombre élevé de réclamants;
61. 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;
62. 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;
63. 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;

Les questions communes

64. Les questions de faits et de droit identiques, similaires ou connexes reliant chaque membre du groupe aux défenderesses et que la demanderesse entend faire trancher par l'action collective sont les suivantes:

I. LA RESPONSABILITÉ DES DÉFENDERESSES

- a) les parties La défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont-elles a-t-elle été négligentes 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 règlementation 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 JOUSSANCE 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?;

Conclusions recherchées par l'action collective

65. La nature du recours est une action en responsabilité civile pour dommages-intérêts compensatoires et punitifs;
66. Les conclusions recherchées par la *Demande* seront les suivantes :

« **ACCUEILLIR** l'action collective du demandeur André Dupuis Sébastien Durand pour le compte de tous les membres du groupe;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du sous-groupe A une somme de 30 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires (ou au prorata si la copropriété divise était détenue en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer aux membres du sous-groupe B une somme de 2 396 700,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires répartis tel qu'établi au paragraphe 56.3 plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du sous-groupe B une somme de 5 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts exemplaires (ou au prorata si la copropriété divise 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 recouvrés collectivement;

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

LA REPRÉSENTATION ADÉQUATE

67. Le demandeur Dupuis DURAND est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres du groupe, car :

- a) il fait partie du groupe tel que défini au paragraphe 2 de la présente *Demande d'autorisation d'exercer une action collective*,
- b) il est disposé à consacrer le temps nécessaire au présent litige et a manifesté la volonté de collaborer à la bonne conduite du dossier,
- c) il a une connaissance personnelle des faits à l'origine du présent recours et dispose des ressources matérielles et intellectuelles pour mener à bien ses tâches de représentant,
- d) il a spontanément manifesté au procureur soussigné le désir de s'impliquer dans une action collective liée aux faits décrits dans la présente *Demande* et il souhaite représenter les intérêts de tous les membres du groupe;

LE DISTRICT JUDICIAIRE

68. Le demandeur DUPUIS DURAND demande que l'action collective soit intentée devant la Cour supérieure du district de Gatineau;
69. 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*;

AUTORISER l'exercice de l'action collective en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre les défenderesses;

ATTRIBUER au demandeur André Dupuis Sébastien Durand le statut de représentant du groupe dont les membres sont décrits comme suit :

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 bâtiments situés aux adresses civiques suivantes 240, 260, 270, 280, 290, 300, et 310, boul. 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 Copropriétés se trouvant dans l'un des huit bâtiments situés aux adresses civiques suivantes 240, 260, 270, 280, 290, 300, et 310, boul. de l'Europe ainsi que 155, rue de Londres à Gatineau, province de Québec, pendant qu'étaient effectués des travaux 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 »);

OCTROYER au demandeur DURAND, aux frais des défendeurs, pour son propre bénéfice, le versement d'une somme de 15 000 \$ à titre d'indemnité pour les frais encourus et les efforts investis par lui à titre de représentant du groupe dans le cadre de la présente action collective;

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

I. LA RESPONSABILITÉ DES DÉFENDERESSES

- a) les parties La défenderesse CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont-elles a-t-elle été négligentes 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 JOUSSANCE 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?;

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

ACCUEILLIR l'action collective du demandeur André Dupuis Sébastien Durand pour le compte de tous les membres du groupe;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du sous-groupe A une somme de 30 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires (ou au prorata si la copropriété divise était détenue en copropriété) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer aux membres du sous-groupe B une somme de 2 396 700,00 \$ à titre de dommages-intérêts compensatoires répartis tel qu'établi au paragraphe 56.3 plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle;

CONDAMNER les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du sous-groupe B une somme de 5 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts exemplaires (ou au prorata si la copropriété divise 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 recouvrés 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 prévalu 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 du procureur du demandeur;

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 6 mai 2019 ~~26 août 2019~~ 3 janvier 2020.



Me Francois Achim
ABC Avocats
Procureur de la partie demanderesse

No : 550-06-000031-196

**COUR SUPÉRIEURE
CHAMBRE CIVILE**

ANDRÉ DUPUIS
SÉBASTIEN DURAND

Partie demanderesse

C.

6647553 CANADA INC.

et

DANIEL MARCOTTE

et

VILLE DE GATINEAU

et al.

Parties défenderesses

MONTANT : 3 360 000,00\$ 6 236 700,00 \$

NATURE : ACTION COLLECTIVE -
DOMMAGES ET INTÉRÊTS

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

Original

ABC AVOCATS, s.n.
1000, rue de Sérigny, bureau 300
Longueuil (Québec) J4K 5B1
Téléphone : (514) 316-7774
Télécopieur : (514) 418-0513
f.achim@abc-avocats.ca

Avocat : François Achim (0AA0BH8)