

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre des actions collectives)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 550-06-000033-242

DATE : Le 8 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.

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

et

JEAN GAREAU

Demandeurs

c.

3223701 CANADA INC.,

GILLES DESJARDINS,

VILLE DE GATINEAU,

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.,

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

et

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE NORTHBRIDGE

Défendeurs

JUGEMENT
(preuve appropriée)

JG2551

[1] En prévision du débat sur l'autorisation de l'action collective, la défenderesse 3223701 Canada inc. souhaite produire une preuve appropriée.

* * * * *

[2] Le 26 mars 2024, les demandeurs déposent une Demande¹ en autorisation d'exercer une action collective en dommages-intérêts pour le groupe suivant :

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.

[3] Ils allèguent essentiellement que plus de 400 condominiums construits et vendus par 3223701 Canada Inc. situés dans plus d'une centaine de bâtiments seraient affectés de vices de construction et, notamment, dépourvus de clapets antiretour, contrairement aux normes ou règlements applicables.

[4] Ils reprochent aux autres défendeurs d'avoir omis de respecter leurs obligations statutaires ou contractuelles. Ces autres parties auraient ainsi, principalement par leur négligence, engagé leur responsabilité en contribuant à cette absence généralisée de clapets antiretour et aux défauts de conformité.

* * * * *

[5] L'article 574 C.p.c. prévoit que le tribunal peut permettre la présentation d'une preuve appropriée en vue du débat sur l'autorisation. Les principes qui doivent guider le tribunal lorsqu'il est saisi d'une telle demande sont bien résumés par le juge Sheehan dans l'affaire *Vivier*²:

12.1 La production d'une preuve appropriée nécessite une autorisation du tribunal. Un accord entre les parties sur cette question ne lie pas la cour.

12.2 Pour déterminer si le dépôt doit être autorisé, le tribunal doit trouver un juste équilibre entre rigidité et permissivité. La nature sommaire du

¹ Modifiée le 28 mai 2024.

² *Vivier c. Air Canada*, 2025 QCCS 854. Voir aussi *Ward c. Procureur général du Canada*, 2021 QCCS 109.

processus d'autorisation exige une telle prudence.

12.3 Les éléments de preuve proposés doivent être limités et proportionnels à ce qui est essentiel et indispensable pour évaluer les critères d'autorisation énoncés à l'article 575 du C.p.c. Ils doivent respecter les principes de proportionnalité et de la conduite raisonnable des instances énoncés aux articles 18 et 19 du C.p.c.

12.4 Le tribunal doit veiller à ne pas transformer la phase d'autorisation en une enquête préalable sur le fond. Au stade de l'autorisation, les allégations de la demande doivent être tenues pour avérées sans en vérifier leur véracité. Le tribunal doit se limiter à analyser le syllogisme juridique proposé et éviter d'assumer le rôle d'arbitre ultime des faits.

12.5 Par ailleurs, l'évaluation du caractère « essentiel » ou « indispensable » de ce qui constitue une preuve appropriée n'exige pas une démonstration que la preuve sera déterminante pour démontrer qu'un des critères n'est pas satisfait. Une demande pour produire une preuve appropriée n'est pas une occasion de plaider l'autorisation avant l'heure. Le rôle du tribunal à ce stade se limite à décider si les défenderesses auront droit d'avoir les informations requises pour présenter leurs arguments. Le tribunal doit également tenir compte des coûts importants associés à une action collective indûment autorisée.

12.6 Lorsque la preuve consiste en des déclarations sous serment, celles-ci doivent porter sur des faits neutres et objectifs, par opposition à des questions controversées ou litigieuses qui relèvent de l'appréciation de la preuve sur le fond de l'affaire. Une déclaration qui contient des opinions, de l'argumentation ou une preuve susceptible d'être contestée quant à sa véracité, sa portée ou sa force probante ne devrait pas être autorisée puisqu'elle ne doit pas être considérée au stade de l'autorisation.

12.7 Le fardeau de démontrer l'utilité et la pertinence incombe à la partie qui demande l'autorisation de déposer une preuve appropriée.

(Références omises)

[6] En appliquant ces principes et dans cette même décision, le juge Sheehan a aussi donné des exemples de preuve qualifiée d'appropriée par les tribunaux :

- Les contrats pertinents à la réclamation des membres;
- La nature des activités d'un défendeur et le contexte réglementaire dans lequel il opère;
- Une preuve qui remplit un vide factuel, complète des allégations imprécises ou un document incomplet;
- Les preuves qui démontrent, à leur face même, la fausseté évidente de certaines allégations;
- Une preuve qui permet de démontrer l'absence de compétence de la Cour supérieure lorsque cette absence de compétence est soulevée.

(Références omises)

[7] En somme, seule une preuve « *essentielle, indispensable et limitée* »³ est permise, puisque le critère d'autorisation d'une action collective est celui d'une simple possibilité de succès au fond⁴.

* * * * *

[8] La défenderesse propose une preuve constituée d'une déclaration sous serment d'une ingénieure et d'une déclaration sous serment d'un plombier, mais souhaite aussi procéder à l'inspection de l'unité du demandeur Gareau et à un interrogatoire écrit des demandeurs, limité aux quatre questions suivantes :

1. À l'exception de l'unité située au 2-384, boul. des Grives à Gatineau, les demandeurs ont-ils inspecté ou fait inspecter d'autres unités faisant partie des immeubles visés par la définition du Groupe afin de vérifier la présence ou l'absence de clapets antiretour?
2. Le cas échéant, quelles sont les adresses des unités inspectées?
3. Le cas échéant, pour chaque unité ayant fait l'objet d'une inspection, quel a été le résultat obtenu (i.e. présence ou absence de clapets antiretour)?

³ *Durand c. Subway Franchise Systems of Canada*, 2020 QCCA 1647; *Asselin c. Desjardins cabinet de services financiers inc.*, 2017 QCCA 1673.

⁴ Selon une jurisprudence constante, voir par exemple *Tessier c. Economical, compagnie mutuelle d'assurance*, 2023 QCCA 688 ou encore *Davies c. Air Canada*, 2022 QCCA 1551.

4. Le cas échéant, existe-t-il des rapports et/ou photos se rapportant aux dites inspections? Si oui, veuillez-nous en transmettre une copie.

[9] L'ingénieure Hélène Simard atteste essentiellement qu'elle a inspecté six autres unités de condominium construites par la défenderesse et qu'elle a trouvé des clapets antiretours dans chacune d'elles. Le plombier Michel Jr McKinnon a fait de même pour quatre autres unités, avec le même résultat. Ces deux déclarations sous serment comprennent des photos des endroits pertinents, prises lors de ces visites.

[10] Ces déclarations seront admises. Elles sont pertinentes et respectent le principe de proportionnalité. Surtout, elles visent à remplir un vide factuel et à ajouter au contexte. Bien entendu, elles ne permettent pas de contredire à leur face même la fausseté des allégations de la demande et donc leur dépôt ne suscitera pas un débat contradictoire à l'étape de l'autorisation. Les propos du juge Morrison dans *Bourassa*⁵ s'appliquent bien au dossier en l'occurrence :

[9] Consequently, there is very limited purpose to allowing contradictory evidence at the authorization stage. To use an expression from the decision of the Court of Appeal in *Allstate du Canada, compagnie d'assurances v. Agostino*, the judge in deciding on relevant proof should use moderation and prudence, applying a "couloir étroit", a narrow corridor that runs between the rigidity of respecting the limited filtering process and a generous permissiveness that can mistakenly lead the judge to conduct an analysis of the merits of the claim.

(Référence omise)

[11] Séance tenante et en quelque sorte en réponse à la demande, les demandeurs souhaitent, eux aussi, déposer une preuve appropriée. Il s'agit d'un tableau qu'ils ont confectionné et qui répertorie les unités inspectées par Mme Simard et par M. McKinnon, un extrait de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour 6881530 Canada Inc., les rôles d'évaluation foncière et les index aux immeubles pertinents ainsi qu'un avis de dissolution des syndicats de copropriété. Essentiellement, les demandeurs avancent que les unités couvertes par la preuve appropriée ne sont pas réellement visées par l'action collective envisagée.

[12] Il est à craindre qu'une telle preuve, si permise, transforme la phase d'autorisation en une enquête préalable sur le fond. Pourtant, à l'étape actuelle, les allégations de la

⁵ *Bourassa c. Abbott Laboratories Ltd.*, 2022 QCCS 1916.

demande doivent être tenues pour avérées et il faut surtout éviter de se prononcer de façon finale sur les faits en litige et les droits qui en découlent. Si cette preuve était admise, on risque un débat superflu sur des questions accessoires ou périphériques, soit plus particulièrement quels immeubles présentent (ou ne présentent pas) les défauts allégués, alors qu'il ne s'agit que de dix parties privatives seulement sur plus de 400 (les demandeurs évoquent 421 unités) potentiellement en cause. Par conséquent, puisqu'elle ne sera pas admise, il n'est pas pertinent de trancher si cette preuve doit être soutenue par une déclaration sous serment ou s'il s'agit d'actes authentiques en ce qui concerne certains documents.

[13] De surcroît, tous ces éléments visent en réalité à attaquer la valeur probante de la preuve que la défenderesse souhaite produire, mais n'affectent pas pour autant l'admissibilité de cette dernière à titre de preuve appropriée. En effet, la crédibilité de la preuve appropriée ne doit pas être soupesée à cette étape du dossier, alors que l'on doit uniquement vérifier si le syllogisme proposé par l'action collective présente une simple possibilité de succès au fond.

[14] Quant à l'interrogatoire préalable, la défenderesse souhaite visiblement vérifier si la situation juridique du demandeur est identique, similaire et connexe à celle des autres membres du groupe que celui-ci veut représenter et aussi déterminer s'il possède la capacité d'assurer une représentation adéquate des membres. Dans le contexte de ce dossier, cet interrogatoire précis ne peut être autorisé.

[15] Tout d'abord, il n'y a au dossier aucun indice voulant qu'il existe un quelconque conflit d'intérêt ou des intérêts divergents entre le demandeur et le groupe proposé. Or, il y a lieu de rappeler qu'aucun représentant ne devrait être exclu, « à moins que ses intérêts ou sa compétence ne soient tels qu'il serait impossible que l'affaire survive équitablement »⁶. Les questions d'interrogatoire, telles que proposées, ne permettraient pas de faire une telle démonstration.

[16] Ensuite, en ce qui concerne les membres putatifs, la demande d'autorisation modifiée réfère à plus de 400 condominiums et environ 2500 personnes, occupant des immeubles construits sur une période de 20 ans. Les demandeurs prétendent que ces unités seraient affectées de vices et notamment de l'absence de clapets et ces

⁶ *Oratoire Saint-Joseph c. J.J.*, 2019 CSC 35, par. 32. Voir aussi *Infineon Technologies c. Option Consommateurs*, 2013 CSC 600.

allégations sont appuyées d'une certaine preuve⁷. Toutes ces allégations permettent de plaider la similitude du cas du demandeur avec ceux du groupe proposé et démontrent également l'intérêt suffisant pour poursuivre. Il n'existe aucun motif réel de procéder à un interrogatoire préalable à ce propos, car un tel exercice ne servirait qu'à tester la crédibilité du demandeur ou la véracité de ses allégations, ce qui est prématuré et ne doit pas être autorisé⁸.

[17] Cela dit, il est vrai que les procédures en demande sont passablement frugales en ce qui concerne les démarches et les initiatives de demandeur vis-à-vis les membres putatifs, en préparation de la demande d'autorisation. Ainsi, on aurait pu, à la limite, autoriser un interrogatoire sur cet aspect précis du dossier, soit l'existence du groupe. Cependant, c'est déjà le cas, car le 5 mai 2025, séance tenante, l'interrogatoire écrit du demandeur en l'instance, réclamé par un autre défendeur⁹ a été autorisé, incluant notamment la question suivante :

- Les démarches entreprises par M. Jean Gareau, à titre de représentant proposé, pour identifier les autres membres putatifs du Groupe proposé ainsi que leur situation individuelle.

[18] La réponse à cette question, qui fera partie du dossier de la Cour, permettra ainsi de débattre de façon complète du critère prévu au paragraphe 575 (3) C.p.c.

[19] Enfin, l'inspection de l'unité appartenant au demandeur ne devrait pas non plus être permise. En effet, dans la demande d'autorisation modifiée, ce dernier allègue précisément, avec un rapport d'ingénieur à l'appui¹⁰, que son logement est dépourvu du clapet antiretour en question. Le défendeur cherche ainsi à provoquer un débat qui n'a pas sa place à cette étape du dossier. Toutefois, le demandeur consent à un tel exercice dans sa procédure modifiée :

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

⁷ Communications de la Ville de Gatineau, déclarations du représentant de l'AQCO, dossier judiciaire de l'immeuble situé au 22 Berthe Morisot (no 550-17-012523-229).

⁸ *Godin c. Aréna des Canadiens inc.*, 2019 QCCS 38.

⁹ Et non contesté.

¹⁰ Pièce P-14.1.

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. (...)

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 la les lettres datées du 4 janvier 2024 et 20 mars 2024.

[20] Il y a donc lieu de donner acte à cette offre.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[21] **ACCUEILLE** en partie la *Demande de la défenderesse, 3223701 Canada inc. pour obtenir l'autorisation de présenter une preuve appropriée;*

[22] **AUTORISE** le dépôt en preuve des déclarations sous serment de Hélène Simard et de Michel Jr McKinnon, ainsi que leurs annexes;

[23] **DONNE ACTE** à l'offre des demandeurs de permettre l'inspection de l'unité située au 2-384, boul. des Grives à Gatineau, moyennant un préavis de 48h par courriel, afin de vérifier si son réseau d'évacuation des eaux usées possède un clapet antiretour et à produire en preuve les documents pertinents confirmant le résultat de cette vérification;

[24] **REJETTE** la demande des demandeurs pour produire une preuve appropriée;

[25] **AVEC** frais de justice à suivre.



LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.

Me François Achim
ABC AVOCATS SN.
Avocat des demandeurs

Me Audrey Bureau
BRIGIL
Me Alexandre Bourbonnais
Me Nicolas Thibault-Bernier
NOËL ET ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.
Avocats de la défenderesse 3223701 Canada inc.

Me Alexandra Teasdale
CLYDE & CIE CANADA S.E.N.C.R.L
Avocat du défendeur Gilles Desjardins

Me Carinne Collins
Me Odile Archambault
Me Vincent Rochette
Avocats de la Ville de Gatineau

Me Audrée Anne Barry
Me Bertrand Cossette Lachance
MCCARTHY TÉTRAULT S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Avocat du défendeur Raymond Chabot administrateur provisoire inc.

Me Mathieu Beauregard
Avocat de la Régie du bâtiment du Québec

Me Amélie Thériault
WT MONTRÉAL
Avocate de la Société d'assurances générales Northbridge

Date d'audience : Le 5 mai 2025
Dernières représentations écrites reçues : Le 6 juin 2026