

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 OG2

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

Parties défenderesses

---

**DEMANDE D'AUTORISATION POUR EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE  
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉ REPRÉSENTANT**

(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 (ci-après « DUPUIS ») veut être autorisé à représenter l'ensemble des 96 propriétaires de copropriétés divisées 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 les propriétaires de ces 96 copropriétés quant à 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 réglementation municipale applicable en lien avec des immeubles situés sur le boulevard de l'Europe à Gatineau;

**Les membres du groupe visé**

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

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.;

**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 habilitée à accorder des permis de construire sur le territoire de GATINEAU;

### **Les bâtiments**

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 CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont 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;
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;

### **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;

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 ») 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<sup>er</sup> octobre 2013, la 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 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 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;

25. Le 4 septembre 2015, dans une lettre envoyée à Monsieur Daniel Marcotte, président de la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR, 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 GMN a indiqué, par l'entremise d'une mise en demeure à la défenderesse CONSTRUCTION DANMAR, que la 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 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);

**La mauvaise réputation de ces huit bâtiments et de son constructeur est attribuable aux 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<sup>er</sup> 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 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;
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**

43. Le demandeur DUPUIS est copropriétaire du 1-260, boul. d'Europe, Gatineau, province de Québec, depuis le 2 juin 2015 (ci-après « sa copropriété »);
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.
46. En 2018, des travaux extérieurs majeurs ont été effectués dans le bâtiment où est situé sa copropriété afin de corriger des déficiences attribuables à des vices de construction et des malfaçons affectant l'enveloppe du bâtiment ainsi qu'à réparer les dommages causés par ces déficiences;
47. Le demandeur DUPUIS n'aurait jamais acheté cette copropriété s'il avait été au courant des vices de construction dont est affecté le bâtiment dans lequel est situé sa copropriété;

## **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 2018, le demandeur 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 divisées 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 2019, les vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments se doivent d'être déclarés lors de la revente;

### **La responsabilité des défenderesses**

52. La réputation de ces huit bâtiments ainsi que la valeur marchande de ces 96 copropriétés ont été affectées par les vices de construction et malfaçons ayant affecté ces huit bâtiments, à un point tel que les membres du groupe 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 sa propre réglementation pour ces huit bâtiments, la défenderesse GATINEAU a omis à ses obligations de faire respecter la réglementation sur son territoire et a par le fait même contribué aux dommages occasionnés au demandeur;

54. Les parties défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont 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 ceux-ci. Le manque de diligence de ces parties a, par le fait même, contribué aux dommages occasionnés au demandeur;

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 applicable 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 solidairement responsables de la perte de valeur marchande permanente affectant ces 96 copropriétés;

### **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 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:
- a) ces 96 copropriétés ont-elles mauvaise réputation sur le marché immobilier?
  - b) quel est le préjudice causé par cette mauvaise réputation?
  - c) 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?
  - d) les parties défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont-elles 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;
  - 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?
- g) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la perte de valeur marchande permanente de ces 96 copropriétés?
- 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?;

### **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 pour le compte de tous les membres du groupe;

**CONDAMNER** les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du groupe 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 à chacun des membres du groupe 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 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. »;

## **LA REPRÉSENTATION ADÉQUATE**

67. Le demandeur Dupuis 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 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 le statut de représentant du groupe dont les membres sont décrits comme suit :

*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.;*

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

- a) ces 96 copropriétés ont-elles mauvaise réputation sur le marché immobilier?
- b) quel est le préjudice causé par cette mauvaise réputation?
- c) 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?
- d) les parties défenderesses CONSTRUCTION DANMAR et MARCOTTE ont-elles 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;
- 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?
- g) Les parties défenderesses sont-elles solidairement responsables de la perte de valeur marchande permanente de ces 96 copropriétés?
- 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?;

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

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

**CONDAMNER** les défenderesses, solidairement, à payer à chacun des membres du groupe 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 à chacun des membres du groupe 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 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 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;

**REFÉRER** 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.



---

Me François Achim  
ABC Avocats  
Procureur de la demanderesse

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU  
No : 550-06-000031-196

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

**ANDRÉ DUPUIS**

Partie demanderesse

c.

**6647553 CANADA INC.**

et

**DANIEL MARCOTTE,**

et

**VILLE DE GATINEAU**

Parties défenderesses

---

**LISTE DE PIÈCES**

---

- P-1 : Relevé, registre des entreprises du Québec - 6647553 CANADA INC;
- P-2 : Rapport du technologue Réjean Touchette daté du 17 décembre 2009;
- P-3 : Rapport de la GMN daté du 1<sup>er</sup> octobre 2013;
- P-4 : Rapport de l'ingénieur André Beaulieu daté du 2 septembre 2014;
- P-5 : Mise en demeure de la GMN datée du 3 février 2016;
- P-6 : Extrait du registre de la *Garantie construction résidentielle*;
- P-7 : Mise en demeure de la Ville de Gatineau envers 6647553 CANADA INC, datée du 10 janvier 2017;
- P-8 : Mise en demeure envoyée à la Ville de Gatineau datée du 22 novembre 2018;
- P-9 : Réponse de la Ville de Gatineau datée du 19 février 2019 en réponse à la mise en demeure du 22 novembre 2018.



---

Me François Achim  
ABC Avocats  
Procureur de la demanderesse



CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU

**COUR SUPÉRIEURE**  
**(Chambre civile)**

N° : 550-06-000031-196

**ANDRÉ DUPUIS**

Partie demanderesse

c.

**6647553 CANADA INC.**

et

**DANIEL MARCOTTE**

et

**VILLE DE GATINEAU**

Parties défenderesses

---

**AVIS D'ASSIGNATION**  
**(art. 145 et ss. C.p.c.)**

---

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que le demandeur André Dupuis a déposé au greffe de la Cour supérieure (Chambre des actions collectives) du district judiciaire de Gatineau la présente *demande d'autorisation pour exercer une action collective et pour être désigné représentant*.

**Réponse à cette demande**

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Gatineau situé au 17 Rue Laurier, à Gatineau, dans les quinze (15) jours de la signification de la présente demande. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat du demandeur ou, si ce dernier n'est pas représenté, au demandeur lui-même.

## **Défaut de répondre**

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu de quinze (15) jours, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis des l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

## **Contenu de la réponse**

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec le demandeur, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis ou, en matière familiale, ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les trois (3) mois de cette signification;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

## **Changement de district judiciaire**

Vous pouvez demander au tribunal le renvoi de cette demande introductive d'instance dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec le demandeur.

Si la demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale et que vous êtes le consommateur, le salarié, l'assuré, le bénéficiaire du contrat d'assurance ou le débiteur hypothécaire, vous pouvez demander ce renvoi dans le district où est situé votre domicile ou votre résidence ou cet immeuble ou encore le lieu du sinistre. Vous présentez cette demande au greffier spécial du district territorialement compétent après l'avoir notifiée aux autres parties et au greffe du tribunal qui en était déjà saisi.

## **Transfert de la demande à la Division des petites créances**

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez également communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice du demandeur ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

## **Convocation à une conférence de gestion**

Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. A défaut, ce protocole sera présumé accepté.

## **Pièces au soutien de la demande**

Au soutien de sa demande introductive d'instance, la partie demanderesse invoque les pièces suivantes :

- P-1 : Relevé registre des entreprises du Québec - 6647553 CANADA INC;
- P-2 : Rapport du technologue Réjean Touchette daté du 17 décembre 2009;
- P-3 : Rapport de la GMN daté du 1<sup>er</sup> octobre 2013;
- P-4 : Rapport de l'ingénieur André Beaulieu daté du 2 septembre 2014;
- P-5 : Mise en demeure de GMN datée du 3 février 2016;
- P-6 : Extrait du registre de la *Garantie Construction résidentielle*;
- P-7 : Mise en demeure de la ville de Gatineau envers 6647553 CANADA INC, datée du 10 janvier 2017;
- P-8 : Mise en demeure envoyée à la ville de Gatineau datée du 22 novembre 2018;
- P-9 : Réponse de la ville de Gatineau datée du 19 février 2019 en réponse à la mise en demeure du 22 novembre 2018

Ces pièces sont disponibles sur demande.

## **Demande accompagnée d'un avis de présentation**

S'il s'agit d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une demande visée par les Livres III, V, à l'exception de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409, ou VI du Code, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise; toutefois, une telle demande doit être accompagnée d'un avis indiquant la date et l'heure de sa présentation.

Longueuil, le 6 mai 2019



---

François Achim  
Procureur du demandeur

No : 550-06-000031-196

**COUR SUPÉRIEURE  
CHAMBRE CIVILE**

**ANDRÉ DUPUIS**

Partie demanderesse

c.

**6647553 CANADA INC.**

et

**DANIEL MARCOTTE**

et

**VILLE DE GATINEAU**

Partie défenderesse

MONTANT : 3 360 000,00\$  
NATURE : ACTION COLLECTIVE -  
DOMMAGES ET INTÉRÊTs

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

**ORIGINAL**

**ABC AVOCATS**

1000 rue de Sérigny, Bureau 300  
Longueuil (Québec) J4K 5B1  
Téléphone : (514) 316-7774  
Télécopieur : (514) 418-0513  
[f.achim@abc-avocats.ca](mailto:f.achim@abc-avocats.ca)

**Avocat** : Francois Achim (0AA0BH8)