

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-017746-214

DATE : 5 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE SILVANA CONTE, J.C.S.

FIDUCIE VERRONEAU
et
CHRISTIAN VERRONNEAU
et
ROBERT JUTRAS

Demandeurs

C.
PROMUTUEL ALTA, SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE GÉNÉRALE
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La partie demanderesse (la « Fiducie ») poursuit Promutuel Alta, Société Mutuelle d'Assurance Générale (« Promutuel ») (fusionné avec Promutuel Boréale) pour un montant de 286 732,23 \$ en réclamation d'indemnité d'assurance à la suite d'un incendie le 13 octobre 2017 à l'immeuble sis au [...] dans la ville de Saint-Sauveur (« l'immeuble »).

[2] Promutuel conteste la réclamation alléguant notamment un manque de collaboration vu la transmission tardive des pièces justificatives (art. 2471 C.c.Q) et la transmission d'un contrat de construction qui ne reflétait pas les termes réels de l'entente convenue entre les parties ce que consiste en une déclaration mensongère (art. 2472 C.c.Q).

[3] Subsidiairement, elle soutient que la réclamation est surévaluée et évalue la somme des mises aux normes à 91 437,81 \$.

[4] Le Tribunal accueille la demande de la Fiducie, laquelle s'est déchargée de son fardeau de preuve quant à son droit à l'indemnité.

[5] La preuve ne démontre pas une absence de collaboration. Au contraire, M. Verronneau et l'expert en sinistre de Boréale (maintenant fusionné avec Alta), Mme Marchand, étaient en communication constante durant les travaux de construction.

[6] De plus, il n'y a pas eu de déclaration mensongère. Bien que les termes du contrat de construction transmise à l'assureur aient été modifiés par l'assuré et son entrepreneur générale par la suite, la réclamation de la Fiducie est fondée sur les termes réels de l'entente modifiée.

[7] Enfin, la Fiducie s'est déchargée de son fardeau de preuve des mises aux normes et exigences de la ville de Saint-Sauveur et son droit à l'indemnité.

FAITS

[8] La Fiducie est une société d'investissement représentée par Christian Verronneau et Robert Jutras. Elle est propriétaire de l'Immeuble depuis le 20 décembre 2012.¹

[9] L'immeuble avait une vocation commerciale et résidentielle avec 3 logements à l'étage et 3 locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

[10] L'Immeuble avait une superficie de 3 063 pieds carrés et était situé vers l'arrière du lot en forme de « L »² et selon l'évaluateur de Boréale, André Prudhomme, l'Immeuble a fait l'objet de plusieurs rénovations au fil du temps, et date de 100 ans ayant des fondations composées de pierre des champs à l'avant, bloc de béton sur dalle de béton à l'arrière³.

¹ Pièce P-1.1.

² Pièce P-15.1.

³ Rapport d'expertise de Patrice Germain, Pièce P-42.

[11] Promutuel Boréale (maintenant Alta) assurait l'Immeuble en vertu de la police d'assurance E1064333301-64⁴.

[12] Conformément au contrat d'assurance intervenu, l'Immeuble faisait l'objet de plusieurs garanties importantes, à savoir :

5305-03	Bâtiment
4342-03 (Clause 1)	Arbres, arbustes et plantes naturelles
4342-03 (Clause 13)	Améliorations écologiques
4342-03 (Clause 15)	Chaussées, trottoirs et stationnements
4342-02 (Clause 19)	Extensions d'assurance – Montant global
Clause 19 E)	Dispositions légales visant la construction et le zonage
Clause 19 H)	Frais de déblai
Clause 19 K)	Honoraires des vérificateurs (Biens)

[13] Le 13 octobre 2017, l'Immeuble est sévèrement endommagé lors d'un incendie tel que constaté par la ville de Saint-Sauveur ⁵.

[14] Le 14 octobre 2017, M. Verronneau avise Boréale de l'incendie et rencontre M. Luc Dulude, un des représentants de Boréale.

[15] M. Dulude, expert en sinistre, informe M. Verronneau de procéder au placardage, de choisir son entrepreneur général pour la reconstruction et la possibilité de mandater un expert en sinistre. Il requiert aussi les noms des contacts de la Ville de Saint-Sauveur, lesquels lui sont fournis⁶.

[16] M. Verronneau mandate immédiatement ses employés de la compagnie de construction 3096-6451 Québec inc. (« 3096 ») pour faire le placardage⁷. 3096 est une entreprise œuvrant dans le domaine de l'immobilier dont la Fiducie est l'actionnaire majoritaire et M. Verronneau est le président⁸.

[17] Le 31 janvier 2018, la Ville de Saint-Sauveur informe M. Verronneau que selon la Ville, l'Immeuble a subi une perte estimée à plus de 50 % de sa valeur et elle est assujetti aux processus de PIIA en vertu du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale, 225-2008 et assujettie à l'approbation d'un comité de consultation d'urbanisme (CCU)⁹.

⁴ Pièce P-2.

⁵ Pièce P-50.

⁶ Pièce D-3 et D-4 et D-39.

⁷ Pièce P-25.

⁸ Pièce D-41.

⁹ Pièce P-5.

[18] Le 20 février 2018, une rencontre avec Émilie Goffart et Verronneau est tenue sur le projet de reconstruction, plusieurs sujets sont discutés, notamment¹⁰:

- 18.1. Le stationnement en façade n'est pas souhaité et doit être déplacé vers l'arrière pour la mise en valeur de la façade du bâtiment et la sécurité des piétons et automobilistes et éviter des manœuvres sur le domaine public,
- 18.2. l'importance de la qualité architecturale qui doit s'inspirer du bâtiment d'origine ;
- 18.3. Le projet de reconstruction est assujéti à l'approbation d'un PIIA ;

[19] Par conséquent, M. Verronneau entreprend les démarches et retient les services de Marie-Laurence Tailleux Tremblay, designer, pour l'épauler dans la préparation de plan de reconstruction à être proposé au CCU dans le cadre de la demande de PIIA, et ce, afin d'obtenir un permis de démolition et un permis de construction ¹¹

[20] Le 19 mars 2018, une première présentation formelle est faite à la Ville de Saint-Sauveur, mais elle est refusée. La Ville exige de réviser l'implantation des cases de stationnement initialement effectuée à l'avant de l'Immeuble vers l'arrière de l'Immeuble pour une question de sécurité piétonnière¹² .

[21] Le 20 mars 2018, l'expert en sinistre, Mme Marchand est informée que le 19 mars 2018, une présentation a été faite par M. Verronneau à la Ville et que cette présentation avec une implantation similaire du bâtiment initial a été refusée nécessitant d'avancer le bâtiment et de déplacer les cases de stationnement en arrière et de refaire la fondation¹³.

[22] Mme Marchand est avisée de ce refus et elle reconnaît, à l'audition, d'être au courant que M. Verronneau éprouvait des difficultés dans ses démarches auprès de la Ville.

[23] Le 20 mars 2018, l'expert en sinistre, Louis Dulude, contacte la Ville de Saint-Sauveur et tient une conversation téléphonique avec Émilie Goffart et il apprend que la demande pour procéder à la démolition et la reconstruction de la nouvelle bâtisse a été effectuée en fin janvier et que pour octroyer un permis dans cette zone protégée par le patrimoine, la Fiducie doit fournir un plan d'implantation, devis et plan de démolition et de reconstruction, programme de réintégration des sols¹⁴.

[24] Le 26 avril 2018, Marie-Ève Houle contacte M. Verronneau pour demander des adaptations à son projet et l'informe que l'aménagement intérieur proposé requiert

¹⁰ Pièce D-55.

¹¹ Pièce P-34.

¹² Pièce D-7.1 et D-8.

¹³ Pièces D-7 et D-7.1.

¹⁴ Pièce P-49.

l'installation de conteneurs semi-enfouis plus particulièrement pour les ordures et le recyclage et un plan d'aménagement paysager¹⁵.

[25] Le 14 mai 2018, Mme Marchand est avisée que la fondation arrière ne pouvait pas être conservée et suivant les discussions avec la Ville¹⁶.

[26] Le 8 juin 2018, M. Verronneau retient les services de Patrice Germain, architecte afin de préparer des plans pour l'émission d'un permis de construction¹⁷.

[27] Le 19 juin 2018, un plan projet d'implantation est soumis et accepté par la Ville de Saint-Sauveur¹⁸.

[28] Le 9 juillet 2018, un permis de démolition est octroyé¹⁹.

[29] Le 10 septembre 2018, Mme Marchand s'informe auprès de la Ville et apprend que le permis de construction devait être délivré sous peu²⁰.

[30] Le 10 octobre 2018, la Fiducie obtient un permis de construction selon les plans de l'architecte²¹. Les espaces de stationnement sont en arrière, l'allée d'accès doit être entourée d'une bordure de béton ou d'asphalte d'une hauteur minimale de 150 mm avec un système de drainage pour les eaux de ruissellement²². La superficie de l'immeuble a été conservée lors de la reconstruction et la valeur estimée de la reconstruction est de 500 000 \$²³.

[31] Au début du mois de novembre 2018, la Fiducie retient les services d'Interra afin que celle-ci agisse comme entrepreneur général sur le projet et informe Mme Marchand.

[32] Le 14 novembre 2018, suivant une conversation téléphonique avec M. Verronneau, Mme Marchand envoie un courriel à M. Verronneau, lequel confirme plusieurs éléments relativement à la reconstruction²⁴ :

32.1. La Ville aurait demandé que le bâtiment soit d'avance;

32.2. la Fiducie a retenu les services d'Interra ;

32.3. L'immeuble a été démoli vu la référence claire à la facture de démolition

¹⁵ Pièce P-12.

¹⁶ Pièce P-26.

¹⁷ Pièce P-34.

¹⁸ Pièce P-13.1.

¹⁹ Pièce P-52.

²⁰ Pièce P-49.

²¹ Pièce P-6.1.

²² Pièce P-9.

²³ Pièce P-15.2.

²⁴ Pièce D-15.

de Filion.

[33] Le 29 novembre 2018, à la demande de M. Verronneau pour les fins de l'assureur, la Ville confirme les étapes requises par elle, à savoir²⁵ :

- 33.1. l'élimination des stationnements à l'avant ;
- 33.2. la captation des eaux pluviales ;
- 33.3. les conteneurs à déchets, etc.

[34] Le 11 décembre 2018, un chèque de 511 286,64 \$ est transmis à la Fiducie. Ce chèque représente la valeur au jour du sinistre des dommages au bâtiment plus la démolition (502 286,64 \$ + 59 000,00 \$), déduction faite d'une avance de 50 000,00 \$ déjà reçue. La défenderesse réitéra sa demande de production de documents afin de déterminer si la demanderesse pourrait bénéficier de l'avenant de valeur à neuf sur le bâtiment ainsi que de certaines extensions de garantie²⁶.

[35] Le 21 décembre 2018, la Fiducie signe un contrat de construction avec la firme Interra afin de faciliter l'obtention d'un financement pour la reconstruction de l'Immeuble²⁷.

[36] Entre janvier et avril 2019, Mme Marchand fait des suivis afin d'obtenir des documents pour la réclamation de revenus locatifs²⁸.

[37] Le 11 avril 2019, M. Verronneau envoie un courriel à Miriam Marchand concernant la mise aux normes. À cette occasion, Miriam Marchand reçoit comme information un résumé des échanges avec la Ville et des informations liées à l'émission du permis le 10 octobre 2018²⁹. Elle reçoit aussi les plans émis pour permis³⁰.

[38] Le 31 juillet 2019, M Verronneau transmet à la demande de Mme Marchand le contrat intervenu avec l'entrepreneur Interra³¹.

[39] Selon Mme Marchand, le contrat « tombe entre deux chaises » puisqu'elle est en pleine période de transition vers Promutuel en août 2019. Elle reconnaît dans son contre-interrogatoire n'avoir effectué aucune démarche suivant cet envoi. Elle ne contacte pas Interra et ne visite pas les lieux ni ne mandate pas un tiers pour le faire.

²⁵ Pièce D-16.

²⁶ Pièce D-17.

²⁷ Pièce D-16.

²⁸ Pièces D-19 et D-20.

²⁹ Pièce D-16.

³⁰ Pièce P-6.1.

³¹ Pièce D-18.

[40] Le 5 novembre 2019, à la grande surprise de M. Verronneau, et alors que les travaux de construction sont presque complète, Mme Marchand lui transmet un courriel avisant de ce qui suit³² :

Veuillez noter que nous demeurons dans l'attente des documents si vous décidez de reconstruire le bâtiment et que toute action contre votre assureur se prescrit par 3 ans. L'incendie a déjà eu lieu il y a un peu plus de 2 ans. Nous attendons également que ce dossier soit réglé afin d'intenter un recours contre le locataire responsable, certains assureurs ayant déjà intenté leurs propres recours.

[41] Le 5 décembre 2019, la défenderesse verse à la demanderesse une somme de 15 891,52 \$ à titre de pertes de revenus locatifs, et fait une mise en garde quant aux délais des travaux de reconstruction³³.

[42] Le 19 février 2020, M. Verronneau avise Mme Marchand que les travaux seront bientôt terminés³⁴.

[43] Le 20 février 2020, M. Verronneau communique à Mme Marchand divers documents requis dont le permis de construction et les plans de construction, ainsi qu'un rapport de transaction comptable sans pièces justificatives³⁵.

[44] Le 3 mars 2020, Mme Marchand demande que M. Verronneau fournisse les factures reliées aux déboursés³⁶.

[45] Le même jour, M. Verronneau confirme son acceptation à communiquer l'information requise³⁷.

[46] Le 20 mars 2020, la Fiducie reçoit une pleine indemnité pour son bâtiment, incluant une provision pour l'inflation et l'extension de 19H pour la démolition et ses pertes de revenus, le tout totalisant la somme de 754 194,46 \$³⁸.

[47] Le 14 octobre 2020, Mme Marchand assiste le comptable pour identifier les informations requises³⁹.

[48] Le 12 janvier 2021, la Fiducie communique un fichier Excel détaillé à Mme Marchand⁴⁰.

³² Pièce D-22.

³³ Pièce D-23.

³⁴ Pièce D-24.

³⁵ Pièce D-25.

³⁶ Pièce D-26.

³⁷ Pièce D-27.

³⁸ Pièce P-18.

³⁹ Pièce DEF 11zz.

[49] Le 4 février 2021, à la demande de Mme Marchand, la Fiducie précise la demande

[50] concernant les coûts des mises aux normes⁴¹.

[51] Le 23 mars 2021, la Fiducie communique certaines des factures et soumissions relativement aux coûts des mises aux normes⁴².

[52] Le 24 mars 2021, Mme Marchand avise la Fiducie qu'elle ne pourrait donner suite à l'analyse des documents reçus le 23 mars avant l'échéance du délai de prescription⁴³.

[53] Le 20 avril 2021, la demande introduction d'instance est notifiée.

QUESTIONS

[54] Le Tribunal traiterait des questions suivantes :

- 54.1. Promutuel a-t-elle prouvé un manque de collaboration en raison de la transmission tardive des pièces justificatives (art. 2471 C.c.Q)?
- 54.2. La transmission du contrat de construction Interra consiste-t-elle en une déclaration mensongère (art. 2472 C.c.Q)? et
- 54.3. Est-ce que la réclamation de la Fiducie est recevable et si oui, est-elle surévaluée?

ANALYSE

I. L'OBLIGATION DE COLLABORATION

[55] L'obligation de collaboration de l'assuré est codifiée à l'article 2471 C.c.Q. Dans *Intact Assurances inc. c. 9221-2133 Québec inc. (Centre Mécatech)*,⁴⁴ la Cour d'appel décrit ainsi l'obligation de collaboration :

[20] L'assuré doit répondre aux questions de l'assureur ou de ses représentants concernant toutes les circonstances entourant le sinistre et il doit fournir les pièces justificatives au soutien de sa réclamation. Il doit également, sur demande de son assureur, consentir à la cueillette des renseignements nécessaires et signer les documents requis pour ce faire.

[...]

⁴⁰ Pièces D-29 et 30.

⁴¹ Pièce D-36.

⁴² Pièce D-38.

⁴³ Pièce D-39.

⁴⁴ *Intact Assurances inc. c. 9221-2133 Québec inc. (Centre Mécatech)*, 2015 QCCA 916 (CanLII).

[24] Le manquement au devoir de l'assuré de collaborer avec son assureur entraîne la perte du droit à l'indemnisation lorsqu'il y a mauvaise foi de sa part et que l'assureur en subit un préjudice⁴⁵.

[56] En l'espèce, la preuve démontre que M. Verronneau a collaboré de bonne foi avec l'assureur en lui transmettant plusieurs documents nécessaires à chaque étape de la reconstruction. L'experte en sinistre, Mme Marchand, reconnaît qu'il était en communication constante avec elle durant les travaux de construction et la rappelait rapidement même lorsqu'il était en voyages d'affaires.

[57] L'argument principal de l'assureur est fondé sur la tardiveté de la réception des pièces justificatives au soutien du fichier Excel du janvier 2021. La majorité des factures n'ont pas été fournies avant février 2022, soit un an après que les procédures furent intentées.

[58] D'abord, le fait que les pièces justificatives ne soient pas complètes en 2021 ne dénote pas, l'absence de mauvaise foi, l'absence de collaboration. Dans *Promutuel Assurance Boréale c. McKnight*,⁴⁶ la Cour d'appel souligne :

[90] Il s'agit donc d'une obligation qu'un assuré doit accomplir de bonne foi et de façon substantielle. Le fait pour un assuré de remplir de manière imparfaite les formulaires d'assurance ne donne pas lieu à une perte du droit à l'indemnité pour autant, à moins que l'assureur ne démontre la mauvaise foi de cet assuré. Ce sera le cas lorsque l'assuré agit de manière à délibérément entretenir un flou sur les circonstances entourant le sinistre.

[59] Selon la preuve, la Fiducie a collaboré de bonne foi avec Promutuel. En janvier 2021, le fichier Excel détaillé a été transmis regroupant les coûts pour les mis aux normes par sujet suivant des discussions entre le comptable et Mme Marchand à la fin de 2020. Le 23 mars 2021, une liasse de documents a été transmise à Mme Marchand⁴⁷. Cependant, le 24 mars 2021, Mme Marchand avise la Fiducie qu'elle ne pourrait donner suite à l'analyse des documents reçus le 23 mars 2021 avant l'échéance du délai de prescription⁴⁸. La demande introductive d'instance est déposée en avril 2021.

[60] À l'audition M. Verronneau explique que le fichier Excel détaillant les coûts de construction a pris du temps à compiler durant la période de la Covid en 2020 puisqu'il devait compiler les factures de tiers alors que plusieurs employés sont en télétravail et il n'avait pas en main toutes les factures. Malgré cela, son comptable était en communication directe avec Mme Marchand pour comprendre ce dont elle avait besoin.

⁴⁵ *Ibid*, par. 24.

⁴⁶ *Promutuel Assurance Boréale c. McKnight*, 2022 QCCA 1735 (CanLII), par. 90.

⁴⁷ Pièces D-38 et D-39.

⁴⁸ Pièce P-21.

[61] Enfin, la preuve révèle que la Fiducie n'a rien caché et l'assureur n'a subi aucun préjudice. En plus des documents transmis à Mme Marchand pendant la reconstruction entre 2018 et 2021, elle reconnaît avoir été mise au courant des exigences de la Ville; les coordonnées des représentants de la Ville ; les coordonnées du comptable de la Fiducie et le nom de l'entrepreneur général. Tous ces éléments lui permettaient de valider l'existence des mises aux normes et les exigences imposées à la Fiducie pendant la reconstruction. Elle pouvait aussi mandater un expert pour faire une visite sur place lors de la reconstruction de ce qu'elle a choisi de ne pas faire.

II. DÉCLARATION MENSONGÈRE

[62] L'article 2472 C.p.c. prévoit que la déclaration mensongère entraîne pour son auteur la déchéance de son droit à l'indemnisation à l'égard du risque auquel se rattache ladite déclaration.

[63] Dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*,⁴⁹ la Cour d'appel nous enseigne que ce qui est faux n'est pas nécessairement une déclaration mensongère. La Cour d'appel écrit⁵⁰:

[131] Selon la définition du dictionnaire Le Petit Robert, un mensonge est une « assertion sciemment contraire à la vérité, faite dans l'intention de tromper ». Par une déclaration contraire à la réalité, de façon consciente et délibérée, l'assuré à l'intention de frauder son assureur en voulant obtenir une indemnité à laquelle il n'aurait pas droit, s'il avait agi de façon honnête et de bonne foi. Par mensonge, l'assuré tente de façon dolosive de frustrer l'assureur d'une somme d'argent. L'assureur doit écarter la présomption de bonne foi rattachée à la conduite de l'assurée (art. 2805 C.c.Q.) et établir de façon prépondérante (art. 2804 C.c.Q.) une intention frauduleuse de la part de ce dernier en vue de le tromper et de s'avantager à ses dépens. La simple exagération, l'erreur de bonne foi ne suffit pas; ce qui est faux n'est pas nécessairement mensonger.

[64] Pour qu'il y ait déclaration mensongère, les fausses déclarations doivent avoir été faites dans le but de tromper l'assureur et d'obtenir sans droit une indemnité d'assurance. La bonne foi se présume et c'est l'assureur qui a ce fardeau de preuve⁵¹.

[65] En l'espèce, bien que les termes du contrat de construction avec Interra transmis à l'assureur aient été modifiés par la suite, la réclamation de la Fiducie est fondée sur les termes réels de l'entente modifiée qui est décrite dans les factures soumises par la Fiducie au soutien de sa réclamation⁵². Dès lors, il n'y a pas eu de déclaration mensongère aux termes de l'art. 2472 C.c.Q. puisque la fausse déclaration n'a pas été

⁴⁹ *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*, 2006 QCCA 887 (CanLII).

⁵⁰ *Ibid.*, par 131.

⁵¹ Articles 2803 et 2805 C.c.Q.

⁵² Pièce P-28.

faite dans le but de tromper l'assureur et donc d'obtenir de lui une prestation, un paiement ou une indemnité auxquels l'assuré n'a pas droit⁵³.

III. EXTENSIONS DE GARANTIES

[66] Le 20 mars 2020, la demanderesse reçoit la pleine indemnité pour son bâtiment, incluant une provision pour l'inflation et l'extension 19 h pour sa démolition et ses pertes de revenus, le tout totalisant la somme de 754 194,46\$⁵⁴. L'indemnité versée tenait compte de la valeur à neuf (sujet aux limitations contractuelles), mais non les courts des mis aux normes. Cette somme est ventilée comme suit :

- 66.1. 651 264,88 \$ pour la garantie Bâtiment - reconstruction et démolition;
- 66.2. 54 371,40 \$ pour l'Extension 19 h - démolition;
- 66.3. 48 558,19 \$ à titre de pertes de revenus.

[67] La réclamation d'assurance de la Fiducie de 286 732,23 \$⁵⁵ est fondée sur les garanties contenues à la Police d'assurance applicable à la présente réclamation qui se détaillent comme suit⁵⁶ :

<i>Formulaire</i>	<i>Protection</i>	<i>Limite d'assurance</i>	<i>Indemnité payée par Promutuel</i>	<i>Indemnité d'assurance réclamée avec inflation de 3.4%</i>
4342-03 (Clause 1)	Arbres, arbustes et plantes naturelles	10 000\$	0\$	10 026,42\$
4342-03 (Clause 13)	Améliorations écologiques	50 000\$	0\$	51 770,00\$
4342-03 (Clause 15)	Chaussées, trottoirs et stationnements	25 000\$	0\$	20 457,21\$
4342-02 (Clause 19)	Extensions d'assurance – Montant global	250 000\$	54 371,40\$	204 478,60\$

[68] Promutuel soutient que la Fiducie ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve voulant que les mises aux normes étaient nécessaires. De plus, elle soutient que la réclamation est surévaluée et ne devrait pas excéder la somme de 91 437,81\$⁵⁷.

⁵³ *Meloche c. Royal & Sun Alliance du Canada, Société d'assurance*, 2024 QCCS 1540, par. 179 à 187.

⁵⁴ Pièce P-18.

⁵⁵ Pièce P-47.

⁵⁶ Pièce P-2.

⁵⁷ Pièce D-50A.

[69] Avant de traiter de chaque réclamation, quelques remarques générales s'imposent.

(i) Obligation de déplacer l'Immeuble

[70] La majorité des réclamations découle de l'exigence de déplacer (avancer) l'Immeuble. Ce déplacement a entraîné, entre autres : le déplacement du stationnement à l'arrière (asphalte pour trottoirs et stationnement, bordures, marquage); démolition de la fondation arrière, l'installation des bassins de captation des eaux pluviales et des travaux pour déplacer les fils d'Hydro-Québec.

[71] Promutuel soutient que bien que ce déplacement fût exigé par la Ville, il s'agit d'une erreur de la Ville puisque l'Immeuble n'a pas perdu plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation, aux termes de la Clause 45 du Règlement de construction 224-2008 de la Ville de Saint-Sauveur, la démolition n'était pas requise.

[72] D'abord, Mme Marchand a été informée des exigences de la Ville d'avancer l'Immeuble en conformité avec les autres immeubles sur la rue Principale⁵⁸. Plus précisément, elle savait que le plan d'implantation initiale de la Fiducie visant la reconstruction de l'Immeuble au même endroit a été refusé par le CCU et la démolition requise, et ce, en mai 2018, elle n'a pas soulevé d'objection.

[73] De plus, la preuve non contredite démontre que le déplacement de l'Immeuble fut une exigence du comité de consultation d'urbanisme (CCU) ainsi que le Conseil municipal en vertu du Règlement numéro 225-2008, Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Plus précisément, le PIIA s'appliquait en raison de l'emplacement de l'Immeuble dans un site patrimonial.

[74] L'exigence de déplacer l'Immeuble pour favoriser son alignement avec les immeubles voisins sur la rue Principale, rejoint les principes directeurs des articles 30, 35 et 36 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale. L'article 30 se lit ainsi :

30. GÉNÉRALITÉS Le présent règlement définit les grands principes directeurs caractérisant l'image de la Ville. Ces principes directeurs visent à :

1° Préserver la spécificité et l'authenticité de chacun des milieux (patrimoine naturel, bâti et culturel);

2° Mettre en valeur l'image de Saint-Sauveur : l'environnement naturel, l'architecture et le caractère traditionnel de certains milieux de vie;

⁵⁸ Pièce P-5.

3° Encourager l'établissement de projets de qualité et promouvoir une conception architecturale respectueuse des milieux traditionnels et naturels caractérisant le territoire. Ce règlement définit donc les composantes structurantes et identitaires assujetties ainsi que les principes directeurs généraux guidant l'aménagement des secteurs d'intérêt, soient les milieux traditionnels et les milieux naturels et de villégiature puisqu'ils contribuent à l'identité de la Ville.

[75] Les exigences de la Ville de Saint-Sauveur ont été mises en preuve par le témoignage de M. Verroneau, la représentante de la Ville, Mme Marilou Thomas et l'architecte Patrice Germain ainsi que par les échanges écrits avec la Ville⁵⁹. Cette preuve n'a pas été contredite par Promutuel. L'expertise de M. Prud'homme, évaluateur, précise que son expertise se limite à l'évaluation des frais soumis pour effectuer les mises aux normes⁶⁰.

[76] Le Tribunal conclut que le déplacement de l'Immeuble était une exigence de la Ville.

(ii) Frais de gestion et de profit

[77] La Fiducie ajoute des frais de gestion (10 %) et de profit (10 %) aux factures des sous-traitants, et ce, pour refléter le travail de 3096. Les taux sont fixés par l'évaluateur, M. Soucy⁶¹.

[78] Promutuel conteste la réclamation. Subsidiairement, elle soutient que comme exprimé par son expert, M. Prud'homme, les frais de gestion et de profit, en 2017, s'élevaient à (8 %) et profit (3) respectivement. Les taux utilisés par M. Soucy sont ceux de 2021 après la pandémie et la reconstruction de l'Immeuble est plus élevée.

[79] En l'espèce, la preuve démontre que malgré le contrat « clé en main » initialement convenu entre la Fiducie et Interra, M. Verroneau a choisi d'utiliser des sous-traitants avec qui il a déjà fait affaire. Les factures de Interra démontrent que les parties ont convenu à un prix forfaitaire de 75 000 \$ (gestion 25 000 \$ + profits 50 000 \$) pour les travaux faits par Interra⁶².

[80] M. Verronneau a passé beaucoup de temps à communiquer avec la Ville, Mme Marchand, les professionnels et les sous-traitants, surtout vu les exigences de la CCU et le Conseil municipal. Pour cette raison, 3096 a facturé son temps à la Fiducie

⁵⁹ Pièces P-42; P-5; P-6.1; P-8; P-12; P-42; P-49; D-7; D-7.1; D-8; D-55, D-56.

⁶⁰ Pièce D-44.

⁶¹ Pièce P-43.

⁶² Pièce P-28.

pour environ 200 000 \$. Un seul chèque de 24 436,80 \$ a été versé à 3096 par la Fiducie⁶³.

[81] Toutefois, il n'y a pas de contrat de gestion entre 3096 et la Fiducie pour la supervision du chantier. 3096 ne détient pas de licence RBQ et n'a pas agi à titre d'entrepreneur général au projet⁶⁴. Les sous-traitants, incluant 3096, ont facturé la Fiducie et non 3096.

[82] Le Tribunal conclut que les frais de gestion accordés pour la reconstruction d'un bâtiment sont les frais de l'entrepreneur ou sous-traitant pour gérer le chantier. Ces frais forment en partie des montants déjà payés à la Fiducie pour la gestion par Interra. L'ajout des frais de gestion et profit aux factures des sous-traitants n'est pas recevable.

LES RÉCLAMATIONS

[83] Les réclamations sous les extensions de garanties seront traitées dans l'ordre suivant :

- 83.1. Arbres, arbustes, pelouses et plantes naturels
- 83.2. Améliorations écologiques
- 83.3. Mises aux normes

1. ARBRES, ARBUSTES, PELOUSES ET PLANTES NATURELS (CLAUSE 1)

[84] Le formulaire 4342-03 prévoit ce qui suit⁶⁵ :

LES TERMES EN CARACTÈRES GRAS SONT DÉFINIS A LA CLAUSE 8 DU FORMULAIRE 5305, ASSURANCE DES BIENS DES ENTREPRISES.

[...]

OUTRE LES GARANTIES ACCORDÉES PAR AILLEURS DANS LE CONTRAT, SANS QUE LES LIMITES D'ASSURANCE EN SOIENT POUR AUGMENTÉES, L'ASSUREUR ACCORDE LES GARANTIES SUIVANTES

1. ARBRES, ARBUSTES, PELOUSES ET PLANTES NATURELS

La présente assurance est étendue aux dommages directement occasionnés aux arbres, arbustes, pelouses et plantes naturels en plein air se trouvant sur les **lieux assurés**, par les **risques spécifiés** (à l'exception des **tempêtes de vent et de la grêle**), sous réserve que ces risques ne soient pas exclus par ailleurs. La

⁶³ Pièces P-11 et P-35.

⁶⁴ Pièces D-42 et D-53 - admissions des parties.

⁶⁵ Pièce D-2.

présente extension se limite à 10 000 \$ **par sinistre**, y compris les frais de déblai.

[Soulignement du Tribunal]

[85] À la Clause 8 du formulaire 5305, les définitions des mots en caractères gras se lisent ainsi:

g) **lieux assurés** : la totalité de la zone contenue dans les limites de la propriété et les zones sous les trottoirs et les voies d'accès adjacentes aux emplacements décrits au « Sommaire des protections »;

(k) **risques spécifiés** :

i) L'incendie ou la foudre

(m) **sinistre**, tout événement causant directement des dommages; tous les dommages ayant la même origine seront imputés à un seul et même sinistre;

[86] La Fiducie réclame des factures de 7 785,00 \$ plus 43 % des taxes 606,57 \$⁶⁶ .

[87] Promutuel soutient que la clause 1 couvre le remplacement d'arbres, arbustes, pelouses et plantes endommagés directement par l'incendie jusqu'à concurrence de 10 000 \$. Subsidiairement, son expert M. Prud'homme conclut que la somme de 5 835,00 \$ excluant les frais et les taxes est raisonnable. En effet, la facture #010 datée du 17 juin 2021 fait mention de « Travaux de finition de terrain et plantation » alors que la facture 5527 du 29 juillet 2020 contient déjà des travaux ce qui laisse présumer qu'il s'agit de travaux d'entretien⁶⁷.

[88] La Fiducie répond que la police est ambiguë et illogique puisque la police de base, le formulaire 5305-03, Clause 6c) prévoit également une protection pour les arbres, les arbustes, les pelouses et les plantes naturels sans préciser que ces dommages doivent être « directs ». Selon son interprétation, il suffit que l'incendie ait été « substantiellement » la cause du dommage. En l'espèce, elle soutient qu'elle devait installer un système de bassins de captation et refaire les aménagements paysagers en conséquence.

[89] D'abord, la Clause 1 ne contient aucune ambiguïté nécessitant une interprétation⁶⁸. L'assurance est étendue « aux dommages **directement** occasionnés aux arbres, arbustes, pelouses et plantes naturels » sans que les limites d'assurance en soient pour augmenter. Le mot sinistre réfère également à « tout événement causant directement des dommages ».

⁶⁶ Pièce P-37.

⁶⁷ Pièce D-44.

⁶⁸ *Continental Casualty Company (CNA Canada) c. Nature's Touch*, 2024 QCCA 58, par.15, 16 et 19.

[90] Le Tribunal ajoute que l'extension à la Clause 6 c du formulaire 5305-03 n'a pas d'application, la Fiducie ayant opté pour la couverture prévue au formulaire 4342-03 clause 1 seulement.

[91] Dans les faits, les limites d'assurances ont été atteintes. De plus, la preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que l'incendie aurait directement endommagé les arbres, arbustes, pelouses et plantes naturels nécessitant leur enlèvement.

[92] Lors de son interrogatoire au préalable, M. Verronneau affirme que les arbres avaient grillé un peu sur le côté ouest de la bâtisse seulement⁶⁹. À l'audition M. Verronneau témoigne que les arbres étaient brûlés, mais en contre-interrogatoire à l'audition il reconnaît que les arbres et arbustes étaient soit brûlés ou enlevés par l'excavateur.

[93] Le Tribunal retient le témoignage fort crédible de l'expert de Promutuel, M. Prud'homme, expert en sinistre depuis 1979 avec plus de 10 000 évaluations à son nom. M. Prud'homme affirme n'avoir rien constaté de particulier quant aux arbres lors de sa visite le 18 octobre 2017 et qu'il aurait pris des photos et noté la présence de dommages aux arbres et arbustes si l'incendie avait abîmé ceux-ci. Son témoignage est appuyé par les photos contemporaines avec l'incendie sur google earth⁷⁰.

[94] Le Tribunal rejette la réclamation sous la clause 1 de la police d'assurance.

2. AMÉLIORATIONS ÉCOLOGIQUES (CLAUSE 13)

[95] La Clause 13 du formulaire 4342-03 de la police se lit ainsi :

13. AMÉLIORATIONS ÉCOLOGIQUES

La présente garantie s'applique sans égard à toute disposition relative au règlement de **sinistre** à la valeur à neuf présente au contrat et n'invalidera pas celle-ci.

À concurrence d'un montant représentant 10 % de l'indemnité payable sur **bâtiment** et **matériel**, sous réserve d'un maximum de 50 000 \$, si les biens sont endommagés ou détruits par un **sinistre** couvert, l'indemnité payable pourra être augmentée pour inclure la majoration à l'indemnité produite par l'utilisation, pour la réparation ou le remplacement, de biens présentant un caractère environnemental responsable, notamment ceux fabriqués à partir de matériaux ou encore permettant des économies d'énergie.

[Soulignement du Tribunal]

⁶⁹ Interrogatoire au préalable de M. Verronneau en date du 21 juillet 2023, p.16.

⁷⁰ Pièce D-51.

[96] La Fiducie réclame la limite de la garantie (50 000 \$ plus le taux d'inflation) en remboursement des factures qui totalisent 60 783,76\$ plus 43 % des taxes applicables⁷¹.

[97] Selon la Fiducie, les frais sont reliés aux améliorations écologiques requises par la Ville de Saint-Sauveur, à savoir notamment:

- 97.1. L'aménagement de conteneurs semi-enfouis pour les déchets et matières recyclables (29 599,41\$ plus les taxes); et
- 97.2. L'aménagement d'un système de drainage des eaux pluviales, notamment par des drains et bassins de rétention et d'infiltration (31 184,35 \$ plus taxes).

1. Conteneurs semi-enfouis

[98] Promutuel soutient que les bacs roulants n'étant pas endommagés, aucune indemnité n'est payable. De plus, elle soutient que l'aménagement de conteneurs semi-enfouis n'était pas obligatoire. Subsidiairement, Promutuel soutient que l'installation des conteneurs sur la ligne mitoyenne desservait deux terrains et les coûts doivent être divisibles avec le voisin. Enfin, les honoraires des professionnels ne sont pas recevables (frais de notaire pour servitude et frais du designer),

[99] Le Tribunal conclut que les bacs roulants sont des biens assurés endommagés par l'incendie. La preuve de M. Verroneau voulant que les bacs fussent endommagés par l'incendie n'a pas été contredite par Promutuel. De plus, il s'agit « de biens présentant un caractère environnemental responsable, notamment ceux fabriqués à partir de matériaux ou encore permettant des économies d'énergie »⁷².

[100] Toutefois, la Fiducie ne remplace pas les biens assurés avec des biens de la même nature. À l'avenant de la police d'assurance, le règlement s'effectue sur la base de la «valeur à neuf »⁷³ :

Par dérogations aux conventions d'assurance, le règlement des sinistres des biens désignés au <Sommaire des protections> comme étant sujet au présent avenant, s'effectue sur la base de la « valeur à neuf ».

Par «valeur à neuf», on entend le coût de remplacement ou de la réparation, dans la mesure la moins coûteuse de ces deux possibilités, en vue d'une affectation à des fins semblables, à l'aide de biens neufs de même nature et qualité, ou en l'absence de disponibilité de tels biens, à l'aide de biens neufs aussi semblables que possible aux biens sinistrés et pouvant remplir les mêmes fonctions, le tout sans aucune déduction pour la dépréciation.

⁷¹ Pièces P-32, P-34 et P-38.

⁷² Pièce P-51.

⁷³ Pièce D-2, p.50.

[101] Le prix de 12 bacs roulants n'a pas été mis en preuve par la Fiducie. Le Tribunal rejette la réclamation de 29 599,41 \$ plus les taxes sous la clause 13.

[102] Enfin, les honoraires et frais pour l'obtention d'une servitude, le dessin et le certificat d'implantation des conteneurs semi-enfouis, ne sont pas des frais engagés à la demande de Promutuel et ne sont pas recevables. La Clause 19k du formulaire 4342-03 se lit ainsi :

K) HONORAIRES DES VÉRIFICATEURS (BIENS)

SOUS RÉSERVE de la limite susmentionnée pour l'ensemble des garanties supplémentaires, l'Assureur garantit l'Assuré pour les honoraires professionnels raisonnablement encourus par l'Assuré pour la production ou l'attestation de documents permettant de déterminer en cas de sinistre couvert, l'indemnité payable par l'Assureur. Seuls sont couverts les frais engagés à la demande de l'Assureur.

Par honoraires professionnels, nous entendons les honoraires exigés par les experts-comptables, les architectes, les avocats, les ingénieurs ou les évaluateurs agréés, mais nous ne comprenons pas les frais légaux, les honoraires d'experts en règlement de sinistre, ni ceux des consultants.

[Soulignement du Tribunal]

[103] Le Tribunal a également considéré la réclamation sous la Clause 19 E) dudit formulaire traitant des mises aux normes. La Clause 19 et 19 E) du formulaire 4342-03 se lisent ainsi :

19. GARANTIES SUPPLÉMENTAIRES

L'assureur garantit l'Assuré à 250 000\$ par **sinistre** pour l'ensemble des garanties supplémentaires ci-dessous. Si par ailleurs une limite spécifique apparaît au <Sommaire des protections> au regard d'une des garanties de la présente clause, celle-ci aura préséance et ne sera appliquée qu'en déduction du montant d'assurance relatif à l'ensemble des garanties supplémentaires.

E) DISPOSITIONS LÉGALES DE CONSTRUCTION ET ZONAGE

En cas de **sinistre** couvert atteignant un **bâtiment** assuré, la garantie est étendue de manière à indemniser l'Assuré :

- a) de la perte occasionnée par la démolition de toute partie du **bâtiment** épargnée par le **sinistre**;
- b) des frais de démolition et d'enlèvement des lieux, toute partie de **bâtiment** épargnée par le **sinistre**;

c) de l'augmentation des frais de réparation, de remplacement ou de reconstruction du bâtiment sinistré, en vue d'une affectation semblable pourvu que la perte, les frais ou l'augmentation susdits soient imputables à l'observation des exigences minimums des dispositions légales en vigueur lors et régissant soit le zonage, soit la démolition, la réparation ou la reconstruction des bâtiments endommagés.

[...]

pour les alinéas b) et c), le montant maximum payable est sujet à l'indemnité susmentionnée pour l'ensemble des garanties supplémentaires.

[Soulignement du Tribunal]

[104] Le terme bâtiment est défini à la Clause 8 du formulaire 5305 de la police :

b. bâtiment: tout bâtiment désigné au <Sommaire des protections> et ses dépendances, incluant:

- i) les structures fixes reliées ou attachées au bâtiment et situées sur les **lieux assurés**;
- ii) les rajouts et rallonges qui communiquent avec le bâtiment ou qui y sont attachés;
- iii) les aménagements extérieurs;
- iv) les raccords et les accessoires fixes attachés au bâtiment et qui en font partie;
- v) les matériaux, le matériel et les fournitures se trouvant sur les **lieux assurés** pour l'entretien et les réparations courantes du **bâtiment** ou de services afférents à celui-ci;
- vi) les plantes, fleurs, arbres, arbustes en croissance à l'intérieur du **bâtiment** servant à la décoration lorsque l'Assuré est propriétaire du **bâtiment**;

[105] La Fiducie ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve voulant que l'installation des conteneurs semi-enfouis relevait d'une exigence de la Ville aux termes de l'alinéa c) de la Clause 19.

[106] La preuve démontre que malgré qu'elle ait prévu l'existence de bacs roulants sur son plan d'implantation⁷⁴, la Fiducie a choisi de ne pas sacrifier des espaces du stationnement arrière. Selon la Résolution de la Ville datée du 27 août 2018, la Fiducie a retiré sa demande de dérogation mineure à la Ville pour la permission d'installer les bacs roulants, selon les Clauses 135 et 138 du Règlement de zonage 222-2008 et ce, en échange de sa demande pour un logement supplémentaire⁷⁵.

2. Bassins de rétention

⁷⁴ Pièce P-13.1.

⁷⁵ Pièce P-7.

[107] La Fiducie réclame 31,184,35 \$ plus 43 % des taxes applicables pour l'implantation des bassins de rétention dans le stationnement arrière ⁷⁶.

[108] Promutuel conteste la demande et soutient que l'implantation des bassins de rétention n'était pas une exigence de la Ville. Subsidièrement, Promutuel reconnaît, que la somme de 24 789,56 \$ est recevable sous la Clause 19 E du formulaire 4342-03⁷⁷.

[109] La preuve non contredite démontre que le système de drainage a été exigé par la Ville afin d'effectuer la gestion de l'eau sur le terrain et d'éviter de faire déborder les égouts municipaux, et par conséquent éviter les débordements de la rivière.

[110] Lesdits travaux étaient exigés sous la Clause 152 (5) du règlement 222-2008, tel qu'il appert du rapport non contredit de l'expert Patrice Germain, architecte⁷⁸. La Clause 152 (5) du règlement 222-2008 se lit ainsi :

5° les eaux de surface d'un stationnement hors rue doivent être convenablement drainées. En aucun cas, les eaux de surface ne doivent s'écouler vers une rue. De façon générale, la Ville entend favoriser le drainage des eaux pluviales sur le site même par l'intermédiaire de bassins de sédimentation ou de rétention, de marais filtrant ou par d'autres aménagements de même nature avant que les eaux ne soient acheminées à l'égout pluvial.

[111] Les bassins de rétention ayant été prévus pour respecter la Clause 152 (5) du règlement 222-2008, cette réclamation est recevable sous la Clause 19E, et non la Clause 13 du formulaire 4342-03 qui concerne le remplacement de dommages à des ouvrages existants.

[112] Promutuel reconnaît, dans son argument subsidiaire, que la somme de 24 789,56 \$ est recevable sous la Clause 19E⁷⁹. Cette somme est fondée sur l'expertise de M. Prud'homme qui ne retient pas les frais pour l'aménagement des bordures des aires de stationnement⁸⁰.

[113] Le Tribunal retient le témoignage de l'expert Germain, la bordure aide à la rétention des eaux et fait partie du système de drainage, et ces frais seront inclus par le Tribunal. Le mandat de l'expert Prud'homme exclut la qualification des mises aux normes.

⁷⁶ Pièces P-32 et P-34.

⁷⁷ Défense re-re amendée, par 44.

⁷⁸ Pièce P-42.

⁷⁹ Défense re-re amendée, par 44.

⁸⁰ Pièce D-44.

[114] Le Tribunal accueille la réclamation de 31 184,35 \$ plus 43 % des taxes applicables pour l'implantation des bassins de rétention dans le stationnement arrière sous la Clause 19 E du formulaire 4342-03 de la police d'assurance.

3. CHAUSSÉES, TROTTOIRS ET STATIONNEMENT (Clause 15)

[115] La Clause 15 du formulaire 4342-03 se lit ainsi :

15. CHAUSSÉES, TROTTOIRS ET STATIONNEMENT

La couverture applicable aux **bâtiments** est étendue, à concurrence de 25 000 \$ par **sinistre**, aux dommages résultant d'un **sinistre** couvert atteignant les chaussées, trottoirs et stationnement situés sur les **lieux assurés**.

[116] En vertu de la Clause 15 du formulaire 4342-03 de la Police, Fiducie Verronneau réclame à Promutuel la somme de 20 457,21 \$ en remboursement des frais engagés soit 15 887,00 \$ plus 43 % des taxes applicables, et ce notamment pour la création d'espaces de stationnement à l'arrière du bâtiment (asphalte, bordures, marquage (lignes de stationnement))⁸¹.

[117] Ces frais découlent du fait que l'entièreté du stationnement, asphalte, bordures, aménagement a dû être refait, car le bâtiment a été déplacé selon les exigences de la Ville lors de la reconstruction.

[118] Promutuel soutient que dans le cadre du règlement intervenu en valeur à neuf, l'évaluateur avait prévu une réparation nécessaire en raison de la démolition du bâtiment endommagé par le sinistre. M. Prud'homme évalue la partie à retrancher de la réclamation à 10 567,80 \$ avant taxes⁸².

[119] Le Tribunal retient l'évaluation de M. Prud'homme et accueille la réclamation de la Fiducie sous la Clause 15 pour la somme de 5 319,20 \$ plus 43 % des taxes applicables en retranchant la somme déjà payée par Promutuel pour la démolition.

4. EXTENSION D'ASSURANCE – MONTANT GLOBAL (CLAUSES 19 E, H ET K)

[120] En vertu de la Clause 19 du formulaire 4342-03 de la police d'assurance, la Fiducie réclame des frais de 218 655,60 \$ plus les taxes applicables de 16 997,60 \$. Il s'agit des coûts imputables à l'observation des exigences réglementaires régissant le zonage, la démolition et la reconstruction du bâtiment en vigueur au moment du sinistre, selon l'évaluateur, M. Soucy⁸³.

4.1 Mises aux normes - Clause 19 E)

⁸¹ Pièces P-25, P-32 et P-34.

⁸² Pièce D-44.

⁸³ Pièce P-43.

[121] Le tableau à la Pièce P-40 ventile les factures à l'appui de la réclamation ainsi :

Pièce	Sous-traitant	Montant payé avant taxes	Frais de gestion et profit	43 % des taxes	Total
P-28	Fondations Christian Millette / Coffrage	17 655,00 \$	21 362,55 \$	1 375,59 \$	22 738,14 \$
	Béton Rive-Nord	6 730,74 \$	8 144,20 \$	524,43 \$	8 668,62 \$
P-41	INTERRA CONSTRUCTION/ portion des mises aux normes (évaluation minimale)	30 000,00 \$	36 300,00 \$	2 337,45 \$	38 637,45 \$
P-41	Plomberie Benteck / portion des mises aux normes (évaluation minimale)	16 000,00 \$	19 360,00 \$	1 246,64 \$	20 606,64 \$
P-41	Les Entreprises Serge Fortin inc. / portion des mises aux normes (évaluation minimale)	13 330,00 \$	16129,30\$	1 038,61 \$	17 167,91 \$
P-41	Conception Électrique 2000 inc./ portion des mises aux normes	20 350,00 \$	24 623,50 \$	1 585,57 \$	26 209,07 \$
P-31	Hydro-Québec, déplacement de lignes de distribution et sécurisation de chantier	3 172,34 \$	3 838,53 \$	247,17 \$	4 085,70 \$
P-28	Maçonnerie Tétreault	2 875,00 \$	3 478,75 \$	224,01 \$	3 702,76 \$
	Maçonnerie Tétreault	4 911,00 \$	5 942,31 \$	382,64 \$	6 324,95 \$
	CLAUSE 19-E - SOUS-TOTAL	115 024,08 \$	139 179,14 \$	8 962,09 \$	148 141,23 \$
	CLAUSE 19-H - SOUS-TOTAL				114 110,90 \$
	CLAUSE 19-K - SOUS TOTAL				19318,72\$
	CLAUSE19-TOTAL				281 570,85 \$
	Limite de garantie				258 850,00 \$
	Réclamation à Promutuel				258 850,00 \$

[122] En vertu de la clause 19 E) du formulaire 4342-03 de la Police, la Fiducie réclame les coûts imputables à l'observation des exigences réglementaires régissant le zonage, la démolition et la reconstruction du bâtiment en vigueur au moment du sinistre (les « Mises aux normes »), à savoir notamment :

- 122.1. Érection de nouvelles fondations, résistance au feu et isolation desdites fondations;
- 122.2. Réalisation de travaux de construction conformes aux Codes de construction en vigueur, notamment en matière d'électricité, de ventilation et de plomberie.
- 122.3. Intégration architecturale (choix de matériaux permettant le respect du PIIA);

1. Fondation arrière

[123] La Fiducie réclame les frais de 24 385,74 \$ pour la fondation en arrière soit 17 655 \$ pour la démolition et 6 730,74 \$ pour le béton, plus 43 % des taxes applicables⁸⁴.

[124] Promutuel soutient que la fondation arrière aurait pu être utilisée. Subsidiairement, Promutuel reconnaît la somme de 2 593,08 \$ puisque la Fiducie a déjà été indemnisée par la somme de 21 792,66 \$ pour la démolition de la fondation⁸⁵.

[125] Le Tribunal retient les témoignages de M. Germain voulant que bien reconnaît que la construction sur dalle était possible ce n'était pas recommandé⁸⁶ et celui de M. Soucy affirmant qu'il aurait été plus coûteux de construire sur ce type de dalle puisqu'il faut engager un ingénieur, prévoir des armatures et assurer qu'elle soit isolée contre le gel.

[126] De plus, en raison des exigences de déplacer l'Immeuble, le plein montant des frais sont recevable sous la Clause 19 E). Ces frais n'ont pas été considérés avant et représente la moitié des frais facturés à la Fiducie puisqu'elle a excavé pour ajouter un sous-sol qui n'existait pas auparavant.

[127] Le Tribunal accueille la somme de 24 385,74 \$ plus 43 % des taxes applicables sous la Clause 19 E).

2. Travaux pour mises aux normes

(a) Estimation générale d'Interra

⁸⁴ Pièce P-28.

⁸⁵ Pièce D-49 modifié.

⁸⁶ P-42, page 5.

[128] La Fiducie réclame 30 000 \$ pour la portion des travaux d'Interra qui représente les frais pour les mises aux normes⁸⁷.

[129] Promutuel conteste cette réclamation fondée sur une estimation qui émane du gestionnaire du projet qui n'est pas un expert.

[130] L'estimation générale de l'employé d'Interra n'est pas une expertise permettant au Tribunal d'identifier, de qualifier et de quantifier le pourcentage des travaux exécutés par Interra des mises aux normes. En effet, à l'audition M. McLelland, le président d'Interra, reconnaît ce fait. Il affirme que M. Verronneau lui a demandé d'estimer les coûts des mises aux normes et il a refusé puisque ça prenait un professionnel ou un expert.

[131] De plus, l'estimation de l'employé d'Interra n'a pas de valeur probante. L'estimation générale n'identifie pas les exigences réglementaires ni ne détaille pas les quantités ni les prix unitaires des matériaux de construction utilisés pour effectuer les mises aux normes.

[132] Le Tribunal rejette la réclamation de 30 000 \$ pour les travaux d'Interra.

(b) Factures de plomberies et d'électricité

[133] Promutuel accepte les factures de Plomberie Bentech et de les Entreprises Serge Fortin représentant respectivement 16 000 \$ et 13 330 \$ plus 43 % des taxes applicables s'ils sont qualifiés des mises aux normes⁸⁸.

[134] Quant à l'estimation de Conception Électrique 2000, l'expert Soucy affirme que M. Prud'homme avait raison de dire que les travaux temporaires au coût de 4 000 \$ devaient être soustraits de la facture. La somme de 16 350,00 \$ n'est pas contestée⁸⁹.

[135] Promutuel conteste la facture d'Hydro-Québec de 3 172,34 \$, puisque les travaux sont temporaires et semblent être des mesures de sécurité qui font partie de la section bâtiment de base et non des mises aux normes, la limite sur le bâtiment ayant été atteinte⁹⁰.

[136] Selon la preuve, les fils haute tension devaient être déplacés par Hydro-Québec vu le déplacement de l'Immeuble. Il s'agit de frais nécessaires découlant des exigences de la Ville.

⁸⁷ Pièce P-41.

⁸⁸ Défense re re amendée, par. 55.

⁸⁹ *Ibid.*, par. 56.

⁹⁰ *Ibid.*, par 57.

[137] La preuve prépondérante permet au Tribunal de conclure que les frais de 48 852,34 \$ ont été engagés par la Fiducie pour être conformes aux nouvelles normes de construction.

[138] Le Tribunal accueille la réclamation de 48 852,34 \$ plus 43 % des taxes applicables.

3. Intégration architecturale

[139] En raison de la PIIA, la Fiducie réclame les travaux pour la pose de pierre et bac à fleurs ainsi que des travaux de revêtement extérieur pour la somme de 7 786 \$ plus 43 % des taxes applicables⁹¹.

[140] Promutuel conteste la réclamation puisque la facture ne ventile pas les travaux avec précision et semble être incluse dans l'estimation d'Interra⁹² et prévue dans le montant de base tel que le coût du parement de bois traité teint et les bacs à fleurs. Subsidiairement, le montant de 4 911,00 \$ plus 43 % des taxes applicables de Maçonnerie Tétréault comme étant raisonnable.

[141] Le Tribunal retient le témoignage de l'expert, M. Germain, quant aux objectifs du PIIA selon les critères que le projet doit respecter au risque d'avoir une recommandation négative menant au rejet du projet⁹³. De plus, les bacs de fleurs et éléments architecturaux apparaissent spécifiquement aux plans approuvés par la Ville⁹⁴.

[142] Le Tribunal accueille la réclamation de la somme de 7 786 \$ plus 43 % des taxes applicables⁹⁵.

4.2 Frais de Déblai - Clause 19 H)

[143] En vertu de la clause 19 H) du formulaire 4342-03 de la Police, Fiducie réclame des frais de déblai de 88 631,52 \$ plus 43 % des taxes applicables⁹⁶.

[144] La Clause 19H se lit ainsi :

H) FRAIS DE DÉBLAI

⁹¹ Pièce P-28.

⁹² Pièce P-41.

⁹³ Pièce P-42, p.6.

⁹⁴ Pièce P-6.1.

⁹⁵ Pièce P-28.

⁹⁶ Pièces P-26, P-26 and P-44.

Cette protection abroge et remplace la convention particulière, dommages aux biens assurés, du formulaire 5051, Dispositions et conventions du contrat, deuxième partie.

SOUS RÉSERVE de la limite susmentionnée pour l'ensemble des garanties supplémentaires, l'Assureur s'engage envers l'Assuré à payer les frais pour l'enlèvement des débris des biens assurés endommagés par un sinistre couvert ou pour l'enlèvement des débris de biens non assurés qui ont été poussés par le vent sur les lieux assurés.

[145] Le Tribunal fait siens les arguments de Promutuel relativement aux factures soumises :

145.1. Facture de 3096 datée du 31 juillet 2020 de 4 327,52\$ pour le nettoyage de débris et le placardage fait en octobre 2017⁹⁷. Cette facture forme une partie de la protection base et la limite est atteinte.

145.2. Facture de 3096 datée du 31 juillet 2020 de 3 677 \$ pour le ramassage de débris et 627,00 \$ pour les clôtures de sécurité posés en octobre 2020. Cette facture forme une partie de la protection de base et la limite est atteinte⁹⁸.

145.3. Facture de 500 \$ pour l'obtention du permis de démolition. Ces frais forment une partie de la protection de base et la limite est atteinte.

4.3 Honoraires Professionnels (Clause 19K)

[146] La Fiducie réclame l'indemnité payable par Promutuel totalisant 15 000 \$ plus 43 % des taxes applicables, et ce, en vertu de la clause 19 K) du formulaire 4342-03 de la police d'assurance.

[147] La Clause 19 k se lit ainsi :

K) HONORAIRES DES VÉRIFICATEURS (BIENS)

SOUS RÉSERVE de la limite susmentionnée pour l'ensemble des garanties supplémentaires, l'Assureur garantit l'Assuré pour les honoraires professionnels raisonnablement encourus par l'Assuré pour la production ou l'attestation de documents permettant de déterminer en cas de sinistre couvert, l'indemnité payable par l'Assureur. Seuls sont couverts les frais engagés à la demande de l'Assureur.

Par honoraires professionnels, nous entendons les honoraires exigés par les experts-comptables, les architectes, les avocats, les ingénieurs ou les

⁹⁷ Pièce P-25.

⁹⁸ Pièce P-25.

évaluateurs agréés, mais nous ne comprenons pas les frais de justice, les honoraires d'experts en règlement de sinistre, ni ceux des consultants.

[Soulignement du Tribunal]

[148] La facture de Groupe GPS Gestion ProAssuré concerne les travaux d'estimation des dommages, vérification des factures payées et du volet de mise aux normes⁹⁹.

[149] La preuve non contredite démontre que la Fiducie a engagé des honoraires professionnels à la demande de l'expert en sinistre de Promutuel, M. Dulude. M. Prud'homme ne conteste pas la somme réclamée.

[150] Le Tribunal accueille la réclamation sous la Clause 19 K) pour 15 000 \$ plus 43 % des taxes applicables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[151] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance remodifiée de la demanderesse ;

[152] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse, la Fiducie Verronneau la somme de 132 527,63 \$, plus 43 % des taxes applicables, avec intérêts et indemnité additionnelle à compter du 15 février 2022, date de la demande introductive modifiée et de la communication des pièces justificatives;

[153] **LE TOUT**, avec les frais de justice, incluant les frais d'experts.

SILVANA CONTE, J.C.S.

Me Stéphanie Chartray
Me Jason Chan
Avocats des demandeurs

Me Jean-Pierre Barrette
LégalAlliance Inc.
Avocat de la défenderesse

Dates de l'audition : 20, 21, 22, 23, 24, 27 octobre 2025.

⁹⁹ Pièce P-34, p.51.