

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-129175-249

DATE : 12 MARS 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DAVID E. ROBERGE, J.C.S

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 6370 RUE GARNIER

Demandeur

c.

LES HÉRITIERS DE FEU MONSIEUR KARL FISCHER, ARCHITECTE

et

FISCHER RASMUSSEN WHITEFIELD ARCHITECTES INC.

et

**FONDS D'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE
L'ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC**

et

DÉVELOPPEMENT G.R. INC.

et

GROUPE JULMAT INC.

et

9107-7719 QUÉBEC INC.

et

GENIUS CONSEIL INC.

Défendeurs

et

DÉVELOPPEMENT G.R. INC.

Requérante

c.

COMPAGNIE D'ASSURANCE DEFINITY

Intimée

JUGEMENT (DEMANDE DE TYPE WELLINGTON – ART. 2503 C.C.Q.)

APERÇU

[1] L'entreprise Développement G.R. Inc. (**DGR**), œuvrant dans le domaine de la construction, réclame que son assureur, la Compagnie d'assurance Definity (**Definity**), prenne fait et cause dans le cadre d'une demande en justice intentée par le Syndicat des copropriétaires du 6370 rue Garnier (**Syndicat**).

[2] La trame factuelle donnant lieu au litige principal découle de dommages affectant un immeuble constitué de 13 unités de condominium, principalement à vocation résidentielle. En mars 2024, le Syndicat intente un recours judiciaire contre plusieurs défendeurs, incluant DGR, alléguant de nombreux vices de conception et de construction, notamment en lien avec la toiture de l'immeuble. L'action est ensuite modifiée en février 2025, pour ajouter un défendeur et augmenter le montant réclamé à 1.6M\$¹.

[3] Definity ayant nié couverture auprès de son assurée DGR, cette dernière présente une demande de type « Wellington », basée sur l'art. 2503 C.c.Q., pour obtenir le concours de son assureur dans les procédures à venir.

[4] Pour sa part, Definity plaide que la garantie d'assurance est inapplicable vu la nature du recours et invoque d'autres motifs pour nier couverture.

[5] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille la demande de DGR, car il est possible que les dommages allégués relèvent de la protection d'assurance offerte par Definity. Cette dernière n'a pas établi qu'il ressort clairement des allégations que les dommages réclamés à DGR se situent en-dehors de la garantie. En ce sens, Definity doit assumer la défense de son assurée et rembourser les frais à ce sujet.

RÉSUMÉ DES FAITS PERTINENTS

[6] En mars 2024, le Syndicat intente un recours pour vices de conception et de construction, ainsi que des déficiences et malfaçons affectant l'immeuble en litige (**Demande**). L'action vise DGR et le Groupe Julmat à titre de promoteurs et entrepreneurs généraux, de même que l'architecte impliqué et le sous-traitant en toiture. La version modifiée de la demande judiciaire déposée en février 2025 ajoute l'ingénieur en structure comme partie défenderesse, en plus de porter le total de la réclamation à 1.6M\$.

1 Pièce R-1.

[7] Dans la procédure, il est allégué que la construction de l'immeuble en litige s'est terminée en 2014 et que les dommages matériels ont été découverts pour la première fois en juillet 2022.

[8] DGR est assurée auprès de Definity pour la période du 9 août 2012 au 26 mars 2018, en vertu de la police d'assurance #[...] (**Police**)².

[9] La garantie A de la Police assure DGR des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber, notamment en raison de dommages matériels ou de privation de jouissance de biens corporels subis par des tierces parties, sous réserve que ces dommages surviennent pendant la durée du contrat d'assurance et qu'ils résultent d'un sinistre.

[10] En mai 2024, Definity, par l'entremise de ses avocats, achemine à DGR une lettre de négation de couverture³. Definity invoque essentiellement trois arguments : 1) la vaste majorité des dommages allégués à la Demande concerne des malfaçons, qui ne font pas l'objet d'une protection d'assurance; 2) les « dommages matériels » sont survenus après la période de couverture, et 3) deux exclusions s'appliquent, eu égard au « risque Produits/Après travaux » et quant au risque de contamination par des champignons ou des spores.

[11] DGR souligne que l'un des assureurs du Groupe Julmat, i.e. Northbridge, a pris fait et cause pour son assuré dans le cadre de la Demande, pour la période entre 2020 et 2022. Alors que Definity – qui assurait Julmat entre 2012 et 2020 – avait initialement décidé de partager les frais de défense avec Northbridge pour le compte de leur assuré commun, Definity conclut ensuite de cesser de partager ces frais.

[12] En juillet 2025, DGR produit sa demande afin de forcer Definity à prendre fait et cause à titre d'assureur dans le litige principal.

PRINCIPES JURIDIQUES

[13] L'art. 2503 C.c.Q. édicte l'obligation de défendre de l'assureur, laquelle permet à la personne assurée d'exiger que l'assureur assume sa défense dans toute action dirigée contre elle, et que l'assureur paie également les frais de défense.

[14] Les conditions de l'obligation de défendre de l'assureur codifiée à l'art. 2503 C.c.Q., une disposition d'ordre public, sont bien connues. En principe, le bien-fondé d'une demande de type Wellington doit s'apprécier de manière sommaire, en fonction des actes de procédures et des pièces de la tierce partie⁴.

2 Pièce R-3.

3 Pièce R-4.

4 *Déry c. Arch assurances Canada ltée*, 2025 QCCA 179, paragr. 17-18.

[15] En bref, l'assureur sera tenu de fournir une défense si les actes de procédure énoncent des faits qui, s'ils se révélaient véridiques, exigeraient qu'il indemnise l'assuré relativement à la demande. Il n'est pas pertinent de savoir si les allégations pourront être prouvées. Reprenant les termes de la Cour suprême dans l'arrêt *Progressive Homes*⁵, ce qu'il faut pour déclencher l'obligation de défendre, c'est la « simple possibilité » que la demande relève de la police d'assurance⁶. Or, si cela n'est pas le cas, soit parce que la demande n'est pas visée par la protection initiale, soit en raison d'une clause d'exclusion dont l'application est manifeste, il n'y a pas d'obligation de défendre.

[16] Face à une requête de type Wellington, dans l'examen des allégations de la demande en justice, il convient de ne pas adopter une approche trop restrictive, mais de s'intéresser à la nature véritable de la réclamation⁷.

[17] La garantie d'assurance doit toujours être interprétée largement et en faveur de l'assuré, alors que les clauses d'exclusion invoquées par un assureur s'interprètent de manière restrictive⁸. Une fois que l'assuré a établi la possibilité que la réclamation relève de la police d'assurance, il revient à l'assureur de démontrer qu'une exclusion écarte clairement et sans équivoque la protection⁹.

ANALYSE

[18] Afin de décider du sort de la demande de type Wellington formulée par DGR, il faut tout d'abord analyser la nature véritable de la Demande et évaluer si la garantie d'assurance est susceptible de s'y appliquer. Il conviendra ensuite d'étudier les arguments de Definity à l'effet que les dommages sont survenus à l'extérieur de la période de couverture, ainsi que les exclusions invoquées. Enfin, la discussion portera sur la question des honoraires.

1. NATURE VÉRITABLE DU RECOURS

[19] Le Tribunal doit étudier les procédures, en leur donnant la portée la plus large possible¹⁰, afin de déterminer la nature véritable du recours.

[20] Après examen des allégations de la Demande et les autres éléments du dossier, le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un litige pour vices de construction, malfaçons et vices de conception, et non d'un litige en vices cachés comme le suggère Definity.

5 *Progressive Homes Ltd. c. Cie canadienne d'assurances générales Lombard*, 2010 CSC 33.

6 *Id.*, paragr. 19. Voir également au même effet les deux décisions suivantes de la Cour suprême : *Monenco Ltd. c. Commonwealth Insurance Co.*, 2001 CSC 49 (*Monenco*), paragr. 28-29 et *Nichols c. American Home Assurance Co.*, [1990] 1 RCS 801, pages 810-811.

7 *Monenco, id.*, paragr. 34.

8 *Progressive Homes, supra* note 5, paragr. 22-24.

9 *Id.*, paragr. 51.

10 *Velan inc. c. GCAN Insurance Company*, 2012 QCCA 1490 (*Velan*), paragr. 24-25.

[21] Dans sa Demande, le Syndicat réclame « d'être indemnisé des dommages qu'il subit en raison de nombreux vices de conception et de construction, ainsi que des déficiences et malfaçons affectant l'immeuble »¹¹. La mention de « vice caché », dans quelques allégations, ne suffit pas pour transformer la nature du recours¹².

[22] Selon le Syndicat, DGR et Julmat ont « toutes deux agi à titre d'entrepreneur général et de promoteur pour les fins des travaux visant la construction de l'immeuble » et « ont participé indistinctement à la réalisation et à la surveillance des travaux »¹³. De plus, le Syndicat allègue que ces défendeurs sont solidairement responsables de « tous les dommages découlant de leur négligence grossière dans l'exécution des travaux de construction »¹⁴.

[23] Les expertises au soutien de la Demande, en matière de science du bâtiment et en ingénierie, portent sur des déficiences et pathologies affectant l'enveloppe de l'immeuble, documentées entre 2022 et 2024, et majoritairement attribuables à des travaux de construction qui n'ont pas respecté les plans et devis¹⁵.

[24] Tout ceci n'est pas compatible avec un recours en vice caché au sens de l'art. 1726 C.c.Q. et aucune allégation de la Demande ne porte sur les critères usuels en la matière (antériorité à la vente, gravité, caractère caché et inconnu du vice)¹⁶.

[25] Les dommages réclamés dans la Demande, survenus après la construction, recourent une variété d'items, incluant les coûts de travaux urgents effectués et à venir, pour la toiture et la façade de l'immeuble, ainsi qu'au niveau du système d'étanchéité à l'eau et des parapets, de même que pour corriger des désordres relatifs à l'isolation thermique de l'immeuble¹⁷. Il n'y a aucune allégation ou demande en résolution ou diminution du prix de vente, comme on l'aurait vu en matière de vice caché.

[26] D'ailleurs, la lettre de négation de Definity ne fait aucunement mention de « vice caché » ou de la garantie de qualité prévue au C.c.Q.

[27] L'ensemble de ces considérants mène le Tribunal à conclure que l'essence de la Demande du Syndicat est véritablement un litige pour vices de conception et de construction ainsi que pour malfaçons, même si certains éléments pourraient se trouver exclus de la garantie d'assurance, tel qu'il sera discuté ci-après.

11 Demande introductive d'instance modifiée, datée du 25 février 2025 (DII), paragr. 2.

12 De la même façon, la référence au terme « vice caché » dans les mises en demeure P-9 et P-11, rédigées par le Syndicat avant l'introduction de procédures judiciaires, n'est pas déterminante.

13 DII, paragr. 18 et 20.

14 DII, paragr. 21. Voir aussi les paragr. 66.14 et 66.20 de la DII.

15 DII, paragr. 66.17.

16 Ceci permet d'ailleurs de distinguer le présent dossier de l'affaire *Intact Insurance Company c. Hydromec inc.*, 2025 QCCA 803, où plusieurs allégations de la procédure à l'étude pointent vers la garantie légale de qualité (voir les paragr. 14 à 18).

17 DII, paragr. 66 à 69.

2. COUVERTURE ET PROTECTION INITIALE

[28] La police d'assurance au bénéfice de DGR prévoit une garantie pour la responsabilité civile de l'entreprise, en raison de dommages matériels causés involontairement à des tiers.

[29] Cette garantie prévoit le remboursement à la personne assurée des réclamations qu'elle peut être appelée à payer pour tout « dommage matériel » survenant pendant la durée de la Police et qui résulte d'un « sinistre ». La notion de « dommage matériel » est définie comme « toute détérioration ou destruction d'un bien corporel », tandis que le terme « sinistre » renvoie à « tout accident, ainsi que l'exposition continue ou répétée à des risques essentiellement de même nature ».

[30] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut qu'il existe une simple possibilité de couverture pour les réclamations de la Demande visant DGR.

[31] À ce sujet, Definity oppose principalement à DGR que la vaste majorité des dommages allégués au recours concerne des malfaçons emportant une reprise des travaux, ce qui ne fait pas l'objet de la protection d'assurance.

[32] Rappelons que depuis l'arrêt *Progressive Homes*, une malfaçon, ou un vice de construction et de conception, peut constituer un dommage matériel causé par un accident ou un sinistre¹⁸. Cela découle de l'interprétation large de la notion d' « accident », à partir de définitions semblables à celles applicables ici, comme visant un événement causant des dommages matériels qui ne sont « ni prévus ni voulus par l'assuré ». Il faudra donc apprécier avec circonspection les décisions antérieures à cette jurisprudence¹⁹. La portée de la couverture, en lien avec les exclusions, doit être évaluée à la lumière des particularités de chaque dossier.

[33] Ici, les parties se divisent sur l'interprétation de la Police et ses exclusions, mais on ne peut pas trancher de façon définitive à ce stade qu'il ne soit pas possible que la Police puisse inclure les frais associés à certaines malfaçons et ce qui en découle. Cet aspect sera élaboré davantage dans la section sur les exclusions.

[34] De façon peut-être encore plus importante, il faut constater que la Demande allègue plusieurs dommages matériels distincts des malfaçons. Entre autres, le Syndicat allègue des infiltrations d'eau, une dégradation des éléments ou composantes de la construction, de la condensation et de l'humidité excessives, occasionnant

18 *Progressive Homes*, supra note 5, paragr. 38 à 40 et 46 à 49. Voir aussi : *Développement les Terrasses de l'Île inc. c. Intact, compagnie d'assurances*, 2019 QCCA 1440 (*Terrasses de l'Île*), paragr. 41-45; et *Intact, compagnie d'assurances c. Constructions GSS Gauthier 2000 inc.*, 2014 QCCA 991 (*GSS Gauthier*), paragr. 12, 17-18.

19 Un certain nombre de décisions citées par Definity sont d'ailleurs antérieures à *Progressive Homes*.

pourriture et affaissement de plafond²⁰. Il existe une simple possibilité que ces dommages ne visent pas directement le coût de remplacement définitif des malfaçons.

[35] Par conséquent, il existe une possibilité qu'une partie significative des dommages réclamés constitue des dommages consécutifs aux prétendues malfaçons.

[36] Les expertises produites par le Syndicat appuient que les vices de conception et de construction ont permis à des phénomènes de condensation et d'humidité cycliques de causer des dommages matériels distincts des malfaçons elles-mêmes. Notamment, ces conditions, de pair avec des déficiences du système pare-air notamment, ont entraîné une dégradation progressive de l'immeuble, entre autres une perte de sections du bois, de la pourriture et des poutrelles rompues ou affaiblies²¹. Autrement dit, on ne vise pas ici la simple reprise de travaux défectueux.

[37] En s'attardant plus particulièrement aux dommages réclamés dans la Demande, un certain nombre d'éléments soutiennent la simple possibilité que les coûts réclamés ou une partie de ceux-ci soient couverts par la garantie d'assurance :

- 37.1. Le coût des travaux urgents réalisés en 2022, suivant l'infiltration d'eau (127 792\$, pièce P-14) : Ces travaux incluent des démantèlements partiels, l'installation de membranes temporaires et d'autres réparations provisoires. Ils ne visent pas le remplacement final des malfaçons.
- 37.2. Le coût pour la conception d'une nouvelle toiture (63 074\$, pièce P-21) : Il s'agit de frais pour la réfection de la toiture; or, en l'absence de ventilation, il n'est pas possible d'isoler les coûts découlant de dommages existants.
- 37.3. Le coût des travaux débutés en 2023, mais suspendus vu de nouveaux vices (147 172\$, pièce P-22) : Ces travaux s'inscrivent dans la continuité des interventions associées aux infiltrations d'eau et les dommages matériels consécutifs.
- 37.4. Le coût des travaux entre juillet et octobre 2024 (407 876\$, pièce P-24) : Ces travaux ont été entrepris sur la toiture, dans le contexte d'une dégradation des composantes déjà documentée. Il n'est pas possible de départager la proportion des coûts engagés pour corriger les malfaçons et les autres dommages matériels.
- 37.5. Le coût des travaux de la façade et des parapets (99 608\$, pièce P-25) : Ces interventions visent à stabiliser la dégradation constatée et prévenir le risque d'aggravation. Cela ne concerne pas la correction de malfaçons.

20 DII, paragr. 2, 29-30, 35, 47-48, 66.2 et 66.12.

21 Pièces P-15 (rapport de EXP, 2023), P-16 (rapport de Cima+, 2023), P-32 (rapport de Envelop3, 2024) et P-33 (rapport final de Cima+, 2024).

[38] En ce qui concerne la somme estimée à 600 000\$ pour finaliser les réparations de la toiture²², ces coûts n'ont pas été encourus jusqu'à maintenant. Au vu de ce qui précède, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure ces travaux viseraient la correction définitive de malfaçons ou des interventions consécutives aux dommages matériels en découlant.

[39] Finalement, il faut ajouter que le recours du Syndicat implique également des « travaux incidents », à effectuer à l'intérieur des unités, afin de remplacer des composantes endommagées, et nécessitant d'ouvrir et d'intervenir dans des zones non-défectueuses, pouvant de ce fait causer des dommages à l'immeuble²³. La jurisprudence a reconnu que de tels travaux incidents pouvaient se qualifier de dommages matériels, susceptibles d'être couverts par l'assureur²⁴.

[40] Évidemment, à cette étape, on ne connaît pas précisément la nature des réparations faites ou futures, ni leur impact sur l'état final de l'immeuble. Or, il existe une possibilité que les montants réclamés, que ce soit notamment pour les travaux urgents et temporaires, à venir pour des dommages consécutiels ou découlant de travaux incidents, représentent davantage que le coût pour reprendre les travaux de DGR.

[41] Puisque la définition de « sinistre » contenue à la Police renvoie à celle d' « accident », laquelle n'est pas autrement définie, il faut s'en tenir au sens ordinaire de ce terme tel qu'établi par la Cour suprême dans l'arrêt *Progressive Homes*. Rien n'empêche que l'exécution défectueuse des travaux corresponde à un « accident », donc à un « sinistre » au sens de la police, dans la mesure où les dommages ne sont ni prévus ni voulus par l'assuré, ce que personne ne prétend être le cas ici.

[42] En somme, il n'est pas possible de conclure, pour l'instant, que la vaste majorité des dommages allégués vise le seul remplacement des travaux d'origine.

[43] Ici encore, il ne suffit pas pour Definity de pointer vers quelques commentaires suggérant des « vices cachés » ou des travaux « non-conformes », pour écarter le constat d'une possibilité de couverture, donnant ouverture à l'obligation de défendre.

[44] Bien évidemment, l'assureur n'a pas à assumer la garantie de qualité du produit. Même si la non-conformité aux normes de certains éléments de l'immeuble ne constitue pas, en soi, un sinistre, cet état de fait peut toutefois engendrer des dommages qui, eux, pourraient être couverts.

22 DII, paragr. 67.3.

23 Par exemple : enlever la brique (pièce P-15, p. 44-45), retirer le gypse et l'isolant pour atteindre l'ossature (pièce P-32, p. 86), dégarnir les murs (pièce P-33, p. 28), etc.

24 *Coopérative d'habitation Les Rives du Saint-Laurent c. Entrepreneurs en construction Sept Frères inc.*, 2018 QCCS 2152 (*Sept Frères*), paragr. 16-17; *Syndicat Square Benny c. Développements McGill inc.*, 2021 QCCS 3862, paragr. 26-27 et 33.

[45] Par ailleurs, l'arrêt *Velan*²⁵ n'est d'aucun secours pour Definity: en ce cas, la Cour d'appel concluait à l'absence d'obligation de défendre de l'assureur, car il n'y avait aucune allégation de dommages matériels à des biens, alors que les travaux furent exécutés en amont pour corriger des matériaux défectueux, le remplacement s'étant fait sans causer préjudice aux installations de l'entreprise²⁶.

[46] Or, dans le cadre d'une demande de type Wellington, si les réclamations peuvent être couvertes par la police, mais que le contraire demeure possible, l'assureur doit alors défendre l'assuré²⁷. Tel qu'expliqué ci-après, on ne peut d'emblée exclure certaines réclamations et un débat au mérite sera requis pour faire la lumière à ce chapitre.

[47] De tout ceci, il faut conclure qu'il existe une simple possibilité que les dommages allégués dans la Demande, ou partie de ceux-ci, puissent constituer des « dommages matériels » au sens de la Police. Même si ce n'est pas l'ensemble qui est inclus dans la protection d'assurance et bien qu'il soit possible qu'une partie non-négligeable de la réclamation ne le soit pas, s'il demeure une possibilité de couverture, cela suffit pour que l'assureur soit tenu de prendre fait et cause pour son assuré²⁸.

3. PÉRIODE DE COUVERTURE

[48] La Police au bénéfice de DGR était en vigueur jusqu'au 26 mars 2018. Or, Definity pointe que, selon les allégations de la Demande, la première manifestation d'un désordre serait survenue le 14 juillet 2022, soit une importante infiltration d'eau dans l'entretoit d'une unité de l'immeuble²⁹.

[49] La Police stipule que, pour être couverts, les dommages matériels « doivent survenir pendant la durée du contrat ». Elle ne mentionne pas qu'ils doivent être dénoncés durant la période de couverture.

[50] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal estime qu'il est possible que les dommages matériels réclamés dans la Demande, ou du moins une partie de ceux-ci, soient survenus ou aient commencé à survenir graduellement durant la période de couverture d'assurance³⁰. Cet aspect du dossier soulève des questions de fait qui nécessiteront l'examen de la preuve, mais à ce stade, il existe une possibilité que des dommages soient couverts par la Police.

25 *Velan*, supra note 10.

26 *GSS Gauthier*, supra note 18, paragr. 14.

27 *Kansa General International Insurance Co. Ltd. (Liquidation de)*, 2008 QCCA 807, paragr. 63.

28 *Excavations Mario Roy inc. c. Régie intermunicipale Argenteuil Deux-Montagnes*, 2025 QCCS 4047, paragr. 31 (*Excavations Mario Roy*) (permission d'appeler accueillie : 2026 QCCA 277); *Groupe Paquette mécanique du bâtiment inc. c. Groupe Soudure NDP inc.*, 2019 QCCS 151, paragr. 29.

29 DII, paragr. 29.

30 *Excavations Mario Roy inc.*, supra note 28, paragr. 28; *Sept Frères*, supra note 24, paragr. 25 à 27.

[51] En effet, les allégations de la Demande et des extraits des expertises permettent de croire qu'il soit possible que des dommages matériels soient survenus dès la fin de la construction de l'immeuble en 2014, en lien avec les vices de construction allégués, ou encore graduellement entre la fin des travaux et la date d'expiration de la Police en mars 2018.

[52] Il ressort de la Demande un constat que l'immeuble a subi une dégradation progressive et extensive, pouvant être influencée par le cycle des saisons et l'exposition prolongée aux intempéries³¹. Comme mentionné, il est allégué que la toiture a été exposée « depuis sa construction, à des conditions de condensation et d'humidité excessives », résultant de vices de conception et de construction³². Des extraits des rapports d'expertise en preuve font aussi mention d'une détérioration progressive des structures internes, suggérant des problèmes qui existaient bien avant leur découverte en 2022³³.

[53] Par conséquent, il existe une simple possibilité que des infiltrations d'eau et des phénomènes de dégradation graduels aient affecté certaines composantes de l'immeuble, entre la fin des travaux en 2014 et la fin de la garantie d'assurance en 2018. Il faut distinguer la survenance de tels dommages et leur manifestation auprès du Syndicat et ses copropriétaires.

[54] Il y a donc lieu de laisser au juge saisi du fond de l'affaire le soin d'examiner ces questions, en fonction d'une preuve complète, laquelle permettra de dénouer l'incertitude relativement à la date de survenance des dommages.

[55] Avec égards, le présent dossier ne présente aucune analogie avec le jugement *SOS Remorques*³⁴, où le tribunal a conclu qu'un événement soudain, soit l'explosion d'une conduite de gaz, ne pouvait vraisemblablement être lié à une fissure qui serait survenue durant la période de couverture, de nombreuses années auparavant.

[56] La situation ici est d'un tout autre ordre et la possibilité de dommages graduels ou progressifs étant survenus avant mars 2018 ne peut être écartée.

[57] En effet, les infiltrations d'eau ont le potentiel de causer des dommages au fil du temps, avant de devenir apparents. Au vu de l'ensemble du dossier, un seul commentaire général dans une pièce, à l'effet que les pathologies « en sont à leur

31 Pièce P-15, p. 2 et 38; pièce P-32, p. 7.

32 DII, paragr. 2, 30 et 48b).

33 Par exemple, l'isolant de cellulose est humide et il y a de fortes teneurs en humidité (P-15, p. 3; P-32, p. 2 et 47), on note une dégradation des poutrelles et panneaux (P-15, p. 3), des structures attaquées par l'humidité (P-16, p. 9), des cernes d'eau (P-32, p. 46), ainsi que des signes de pourriture extensive et avancée (P-32, p. 31 et 36), dont des poutrelles lourdement détériorées (P-33, p. 10 et 27).

34 *SOS Remorques inc. c. Énergir*, 2020 QCCS 9, paragr. 61, 65 et 75.

début et ne feront que s'aggraver »³⁵, ne suffit pas pour exclure la possibilité que des dommages aient pu survenir auparavant, pendant la garantie d'assurance.

[58] En terminant, le fait que Northbridge, l'un des assureurs de Groupe Julmat, ait pris fait et cause pour son assuré pour la période entre 2020 et 2022, face à la même Demande, au prorata de son exposition au risque, ne permet pas d'inférence en faveur de DGR. L'analyse doit se baser sur les particularités de chaque police d'assurance.

4. **EXCLUSIONS**

[59] Considérant que la protection initiale d'assurance est établie en faveur de DGR, il incombe à Definity de démontrer que la garantie est écartée clairement et sans équivoque par une clause d'exclusion de la Police étant applicable.

[60] Definity invoque plus particulièrement l'exclusion de garantie relativement aux travaux exécutés par DGR, ainsi que la clause « risque Produits/Après travaux », touchant tout dommage survenant du fait des travaux de l'assurée, et ce, après que ces travaux aient été exécutés. Definity invoque également la clause d'exclusion de la Police concernant le risque de contamination par des champignons ou des spores.

[61] Pour les motifs suivants, le Tribunal ne peut conclure, à cette étape, que ces exclusions s'appliquent de façon manifeste.

- Exclusion relative aux travaux de l'assurée

[62] La clause 2.J) de la Police prévoit qu'est exclue de la garantie d'assurance, en ce qui a trait au « risque Produits/Après travaux », « la détérioration ou la destruction de “vos travaux”, lorsqu'ils ont été exécutés par vous et que les dommages surviennent du fait de tout ou partie de ceux-ci ». Definity réfère aussi à l'exclusion M), relativement aux frais occasionnés notamment par la réparation ou le remplacement de « vos travaux », « en raison de défauts, lacunes, dangers ou non-conformité à l'usage auquel ils sont destinés »³⁶.

[63] Au niveau des définitions, la Police prévoit que la notion de « vos travaux » inclut les travaux exécutés par la personne assurée³⁷, ainsi que les matériaux, pièces et équipements utilisés, de même que les engagements relatifs à la qualité de ces derniers. Le concept de « risque Produits/Après travaux » renvoie notamment au risque de dommages pouvant survenir une fois les travaux terminés.

[64] Par ailleurs, la clause 2.H)f) stipule l'exclusion de garantie pour la détérioration ou la destruction « de toute partie de biens devant être réparée ou remplacée en raison

35 Pièce P-32, p. 8.

36 Il s'agit d'un motif additionnel plaidé par Definity, non évoqué dans la lettre de négation R-4.

37 L'exclusion prévue à la clause 2.J) réfère uniquement aux travaux exécutés par l'assuré (« par vous »), mais la définition de “vos travaux” fait écho aux travaux exécutés « par vous ou pour vous ».

de la mauvaise exécution de « vos travaux » », le libellé précisant ensuite que ce dernier segment est « sans effet en ce qui concerne le « risque Produits/Après travaux ».

[65] Selon DGR, l'exception *in fine* à l'exclusion prévue à la clause 2.H)f) a préséance et vient donc contrecarrer l'exclusion 2.J) de la Police.

[66] Dans le cadre de la demande de type Wellington, il ne convient pas de disposer de cet argument de façon définitive. On ne peut toutefois écarter la prétention de DGR du revers de la main, car la jurisprudence reconnaît qu'une exclusion peut parfois avoir comme effet d'étendre la garantie d'assurance³⁸.

[67] À tout événement, il n'est pas possible de conclure que l'exclusion prévue aux clauses 2.J) ou M) s'applique de façon non équivoque à l'ensemble des dommages matériels allégués.

[68] En effet, suivant l'arrêt *Progressive Homes*, interprétant des clauses essentiellement similaires, l'exclusion de la protection d'assurance visant « vos travaux » touche la réparation des travaux défectueux exécutés par l'assuré en tant que tels, mais non les dommages qui en découlent³⁹. Vu les allégations et pièces soutenant l'existence de dommages matériels consécutifs distincts des malfaçons, dont les infiltrations d'eau, la dégradation des composantes de l'immeuble et les travaux incidents requis, il est possible que ceux-ci ne soient pas visés par les exclusions ciblées.

[69] Ainsi, il faut donc distinguer entre la reprise des travaux défectueux, qui seraient exclus, et les dommages à d'autres parties de l'ouvrage, qui ne le seraient pas⁴⁰.

[70] À ce jour, le Tribunal ne bénéficie pas d'un éclairage factuel suffisant pour conclure de façon non équivoque que l'ensemble de la réclamation serait spécifiquement écartée de la garantie d'assurance, ni pour faire le tri entre ce qui pourrait être couvert ou non. Il est préférable de laisser le juge du fond déterminer l'application circonstanciée de cette exclusion, le cas échéant.

[71] Le même raisonnement s'applique en ce qui concerne la question d'évaluer dans quelle mesure, le cas échéant, la clause 2.J) ou M) s'applique aux « travaux incidents » occasionnant des dommages matériels en marge de la construction initiale⁴¹.

38 *Progressives Homes*, supra note 5, paragr. 68. Sur l'interprétation de clauses semblables, voir : GSS Gauthier, supra note 18, paragr. 25 à 30.

39 *Progressives Homes*, supra note 5, paragr. 62-63. Voir aussi : *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 CSC 37, paragr. 5 et 63; *Terrasses de l'Île*, supra note 18, paragr. 61 à 65; et *Factory Mutual Insurance Company c. Richelieu Métal Québec inc.*, 2012 QCCS 4334, paragr. 44 à 47.

40 *Terrasses de l'Île*, id., paragr. 52 à 54.

41 *Sept Frères*, supra note 24, paragr. 30 (traitant d'une disposition similaire à la clause 2.J).

- Exclusion relative à la contamination

[72] Definity invoque également la clause H), intitulée « Risques des champignons et spores », visant notamment « tout coût ou dépense engagé pour prévenir, répondre, vérifier, surveiller, supprimer, atténuer, retirer, nettoyer, localiser, remédier, traiter, détoxifier, neutraliser, évaluer ou pour procéder à toute autre forme d'intervention à l'égard des champignons ou spores ou pour en disposer. »

[73] Or, les dommages allégués à la Demande ne visent pas uniquement, ni même principalement, le retrait ou le nettoyage de champignons ou de spores. Tel que mentionné, ils concernent plutôt un ensemble de dommages matériels distincts et plus larges, dont des infiltrations d'eau, une condensation chronique et une humidité excessive, la dégradation de composantes structurelles de l'immeuble et des travaux incidents. Il est donc impossible d'affirmer que l'ensemble des dommages ont un lien direct avec des travaux visés par l'exclusion H).

[74] Cela dit, il est vrai que les coûts strictement liés à une décontamination fongique pourraient, en principe, être exclus.

[75] Toutefois, à ce stade, l'assureur a le fardeau d'identifier les dommages à exclure de façon claire et non équivoque. Or, à l'exception d'un montant de 1 379\$⁴², le Syndicat ne réclame pas d'autre coût spécifique de décontamination, de nettoyage spécialisé ou de tests microbiologiques.

[76] Pour l'instant, aucun rapport d'un expert microbiologiste n'a été produit. Si les expertises font état de certaines zones de moisissures, d'autres sections sont dégradées sans évidence de colonisation fongique. La majorité des travaux prévus aux expertises n'a pas de finalité fongique⁴³ et il appert qu'une part significative des dommages matériels allégués dans la Demande aurait exigé des interventions, sans égard à un phénomène de contamination.

[77] Ici encore, il vaut mieux laisser le soin au juge saisi du fond de l'affaire d'évaluer, avec une preuve complète, la portion des dommages qui pourraient relever de l'exclusion par rapport aux autres dommages matériels couverts par la Police.

[78] **En conclusion**, il y a lieu d'ordonner à Definity de prendre fait et cause pour son assurée DGR et d'assumer sa défense. À la lumière des allégations de la Demande et des informations disponibles, dont les rapports d'expertise, « les réclamations

42 Pièce P-23.

43 Par exemple, les rapports P-16, P-18 et P-33 ne recommandent aucun protocole de décontamination, mais visent à réparer des éléments structuraux ayant perdu leur capacité portante, en raison de dommages causés par l'humidité et la condensation excessives.

pourraient être couvertes par la police, mais le contraire demeure possible »⁴⁴, et il serait téméraire de tenter de statuer de façon définitive à ce sujet maintenant.

[79] Dans la même veine, il ne serait pas davantage approprié d'essayer de disséquer ce qui pourrait être exclu ou non par la Police, à ce stade des procédures, ni de limiter l'obligation de défendre à des années particulières, sans préjudice aux arguments que Definity pourra faire valoir au mérite.

5. RÉCLAMATION POUR HONORAIRES

[80] En terminant, dans la mesure où la demande de type Wellington est accueillie, DGR réclame de son assureur Definity le remboursement des honoraires encourus à ce jour relativement à la présente cause. Ces honoraires ne sont pas quantifiés, mais seraient de l'ordre d'environ 20 000\$. Definity ne formule aucun argument à l'encontre de cette conclusion, qui sera donc accordée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[81] **ACCUEILLE** la demande de l'assurée et requérante Développement G.R. Inc., datée du 16 juillet 2025, basée sur l'art. 2503 C.c.Q.;

[82] **DÉCLARE** que l'intimée Compagnie d'assurance Definity doit assumer la défense de la requérante Développement G.R. Inc. dans le cadre du dossier judiciaire de la Cour supérieure portant le no. 500-17-129175-249, relativement à la Demande introductive d'instance modifiée de la demanderesse Syndicat des copropriétaires du 6370 rue Garnier, datée du 25 février 2025;

[83] **ORDONNE** à l'intimée Compagnie d'assurance Definity de rembourser la totalité des frais et honoraires juridiques encourus jusqu'à ce jour par la requérante Développement G.R. Inc. relativement à la présente cause, incluant les frais d'expertise, le cas échéant;

[84] **LE TOUT**, avec frais de justice.

DAVID E. ROBERGE, J.C.S.

Me Étienne Paradis
Zaurrini Avocats
Avocats de la requérante

44 *Compagnie d'assurance Travelers du Canada c. Gervais Dubé inc.*, 2022 QCCA 1107, paragr. 69.

500-17-129175-249

PAGE : 15

Me Pierre Visockis
Borden Ladner Gervais s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Avocats de l'intimée

Date d'audience : 2 février 2026