

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ST-MAURICE

N° : 410-17-000831-102

DATE : 12 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALAIN MICHAUD, j.c.s.

NORMAND BELLERIVE

Demandeur

c.

GROUPE PMA-GDM INC.

et

ÉDOUARD BASTARACHE

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Normand Bellerive requiert contre les défendeurs une condamnation de 1 486 250,64 \$ pour avoir fait défaut de lui procurer une couverture d'assurance sur trois immeubles lui appartenant, immeubles complètement détruits par un incendie le 4 juin 2009.

I- LES FAITS

[2] Normand Bellerive est denturologue depuis 1980 et opère sa clinique 40 heures par semaine. Depuis cette époque, il passe également une quarantaine d'heures par semaine à rénover et améliorer — avec un employé — des immeubles en mauvais état qu'il acquiert.

[3] Depuis ces trente années, M. Bellerive aurait acheté 38 immeubles comportant 218 logements, dont 212 ont été rénovés par lui. Ayant revendu plusieurs de ces immeubles depuis 2004, le demandeur en possède toujours une douzaine aujourd'hui, parc immobilier qui représente environ 100 logements et une valeur de près de 4M \$. La façon de faire habituelle du demandeur est d'enlever plusieurs divisions intérieures des logements, de refaire les pièces principales en s'assurant de rebâtir au passage de belles salles de bain, et d'annoncer les logements pour location peu de temps avant de terminer ces rénovations.

[4] Édouard Bastarache est courtier en assurance de dommages depuis 2001 et a toujours travaillé pour la même firme de courtage, Groupe Dufresne et Martel, fusionnée en 2008 à Pagé Matteau Assurances pour former la nouvelle entité Groupe PMA-GDM inc. (PMA).

[5] M. Bastarache a été engagé chez PMA comme conseiller en assurance des entreprises, mais il traite également des dossiers de lignes personnelles (en résidentiel); c'est lui qui est responsable chez PMA des dossiers de M. Bellerive, qui y est client depuis 2003 ou 2004.

[6] Le 15 juillet 2004, M. Bellerive achète trois bâtisses comportant chacune trois logements, sur la rue St-Marc; il achète en même temps un immeuble de cinq logements adossé aux trois autres, sur la rue Dollard (**P-1**).

[7] Comme il est prévu que l'immeuble de la rue Dollard est en si mauvais état que sa démolition sera nécessaire — pour des frais de 80 000 \$ — le prix de vente de 160 000 \$ demandé pour les quatre immeubles par la venderesse (Caisse populaire Desjardins des Cascades) est négocié, et M. Bellerive acquiert finalement l'ensemble des immeubles pour 30 000 \$. Ce prix inclut une protection d'assurance couvrant les immeubles de juillet 2004 à juillet 2005.

[8] Dans le cas de l'immeuble de la rue Dollard, on sait qu'il est complètement vide en 2004, que ses trois premiers locataires arrivent respectivement en octobre 2008, mai 2009 et juin 2009, et que les deux derniers occupent leur logement à compter du 1^{er} juillet 2009.

[9] Sur la rue St-Marc, deux locataires occupent les lieux à compter du 1^{er} août 2004, et l'électricité des bâtiments est refaite au cours de cette même année. La plus grande partie des travaux, dans ces appartements, est effectuée en 2006 et 2007, s'agissant de démolir pratiquement tout l'intérieur des logements.

[10] En octobre 2008, cinq logements sur neuf de la rue St-Marc sont occupés, selon les baux **P-8** et le croquis **P-9**. Au 4 juin 2009, date de la perte, six logements sont occupés, dont les trois de l'unité centrale, alors qu'un autre est loué pour le 1^{er} juillet suivant. Les deux logements restants, aux numéros civiques 2556 et 2576, sont toujours vacants et en voie de rénovation.

[11] Le matin du 4 juin 2009, M. Bellerive reçoit un appel d'un employé qui travaille pour lui dans l'immeuble de la rue Dollard, et qui constate un début d'incendie dans les immeubles de la rue St-Marc, à l'arrière.

[12] Le demandeur se rend immédiatement sur les lieux, constate l'ampleur de l'incendie et la perte totale des trois immeubles, appelle son courtier Édouard Bastarache — déjà au courant de l'incendie — et se rend aux bureaux de PMA pour en discuter avec lui.

[13] Le 4 novembre 2009, le demandeur fait signifier aux défendeurs une première mise en demeure leur réclamant 909 000 \$ à la suite de l'incendie de juin 2009. Une seconde mise en demeure, datée du 2 mars 2010, porte la réclamation pour les dommages aux immeubles de 825 000 \$ à 1 387 588,64 \$, ce qui mène à la demande actuelle, au montant total de 1 486 250,64 \$.

II- LES POSITIONS DES PARTIES

[14] Il existe au dossier des divergences significatives entre les versions des parties, et la résolution de la principale question en litige passera par l'examen de la crédibilité de messieurs Bellerive et Bastarache. Il apparaît dès lors essentiel de résumer ici les principales affirmations de ces deux intervenants principaux au débat.

1- La demande

[15] Normand Bellerive explique qu'il a l'habitude d'assurer ses immeubles dès le moment de leur acquisition¹, ce qui est évidemment une condition essentielle lorsqu'une hypothèque subsiste sur l'immeuble. Il explique que la transaction **P-1** de juillet 2004 fait exception à la règle, puisqu'il payait peu pour les quatre bâtisses, à savoir 30 000 \$.

[16] Monsieur Bellerive mentionne que ses premières discussions et rencontres avec M. Bastarache, aux fins de l'assurance de ses quatre bâtiments, remontent à la mi-octobre 2008². Il demande alors à son courtier d'assurer les trois immeubles de la rue St-Marc, dont cinq logements sont alors occupés, et possiblement d'assurer l'immeuble de la rue Dollard également.

[17] Trois jours plus tard, M. Bastarache lui revient en lui mentionnant que les neuf logements de la rue St-Marc ne peuvent pas être assurés, puisque la rénovation cadastrale a fait qu'il s'agit maintenant d'un seul immeuble et que l'on ne rencontre pas la règle minimale de 80 % d'occupation, qui requerrait sept logements occupés sur neuf; M. Bellerive mentionne qu'il ignorait l'existence de cette règle du 80 %.

¹ Interrogatoire avant défense du 15 juillet 2010, p. 53.

² Il mentionnait toutefois 2006 et 2007, aux pages 56 et 64 de l'interrogatoire du 15 juillet 2010.

[18] Son courtier lui mentionne que l'émission d'une couverture sur l'immeuble à neuf logements aurait coûté environ 3 000 \$, si l'immeuble avait été suffisamment occupé. Selon M. Bellerive, Édouard Bastarache ajoute que s'il s'agissait de trois immeubles individuels de trois logements chacun, il pourrait en coûter environ 3 300 \$ pour le total des trois couvertures, et que les deux unités comportant deux et trois logements loués seraient assurables.

[19] Sur ces représentations, M. Bellerive dit avoir transmis sa demande de modification cadastrale du 21 octobre 2008 (**D-10A**); elle requiert que l'immeuble unifié de neuf logements soit retransformé en trois immeubles de trois logements, comme cela se trouvait au moment où il en faisait l'acquisition en 2004.

[20] Le demandeur mentionne qu'il n'obtient aucun écho du ministère à qui il a adressé sa demande; il reçoit simplement, entre le 18 et le 20 mai 2009, trois comptes de taxes distincts de la Ville de Shawinigan pour ces immeubles (**P-7**), ce qui lui confirme donc que sa demande a été acceptée. Contre-interrogé sur la question, le demandeur mentionne qu'il n'a pas discuté d'assurance avec son courtier entre octobre 2008 et mai 2009, relativement aux bâtisses de la rue St-Marc, étant jusque-là sans nouvelle de sa demande de modification cadastrale.

[21] Le 18 ou le 19 mai, il appelle son courtier Édouard Bastarache pour planifier une rencontre pour le 22 mai suivant, la rencontre visant d'abord et avant tout l'obtention d'assurance sur les immeubles de la rue St-Marc, qui n'étaient plus « *handicapés* » par le cadastre unique. Le 22 mai, le demandeur annonce donc à M. Bastarache que le problème des immeubles de la rue St-Marc est réglé, et lui dit « *on assure, puis ça presse* ». Par la même occasion, il demande de voir à assurer l'immeuble de la rue Dollard, tout en présumant que cette demande serait refusée par l'assureur.

[22] Dans un cas comme dans l'autre, il ne formule pas de demande de valeur de couverture pour les bâtisses à assurer, mais désire simplement obtenir une protection en valeur à neuf pour les immeubles, avec une couverture pour la perte de revenus locatifs, qui sont d'environ 400 \$ par mois, par logement.

[23] Entre le 22 mai et la perte du 4 juin suivant, aucune discussion n'a lieu entre le client et son courtier, et M. Bellerive ne reçoit rien de M. Bastarache, de PMA ou de l'assureur Intact.

[24] Le matin du 4 juin, après avoir constaté les dégâts à ses immeubles, M. Bellerive appelle M. Bastarache en lui mentionnant « *je vais aller te voir pour savoir comment c'est assuré* ».

[25] Normand Bellerive mentionne que son courtier s'assoit avec lui dans un petit bureau muni d'un ordinateur, que M. Bastarache constate sur l'écran la nature des protections d'assurance émises sur l'immeuble de la rue Dollard, mais qu'il ne trouve rien en regard des immeubles de la rue St-Marc. Selon le demandeur, le courtier mentionne « *je ne sais pas comment ça* » et hausse les épaules, pour finalement conclure en annonçant à M. Bellerive qu'il n'est pas assuré.

[26] Le demandeur déclare que, après cette rencontre-là, il n'était pas de bonne humeur et qu'il dit — sans qu'on sache s'il s'adresse à quelqu'un — « *ça ne restera pas là cette affaire-là, c'est pas supposé être comme ça* ».

[27] Lors d'une rencontre ultérieure tenue avec Jean-François Desmarais, patron de Normand Bastarache, M. Desmarais mentionne à M. Bellerive que, s'il n'est pas assuré, c'est qu'il n'y a pas eu de soumission, de demande ou de commande auprès de l'assureur. Normand Bellerive résume ces explications sur sa note **P-11**.

[28] À l'occasion d'une autre rencontre tenue le 9 juillet suivant avec messieurs Bastarache et Desmarais, ce dernier demande à M. Bellerive si d'autres propriétés lui appartenant ne sont pas assurées, ce qui donne alors lieu aux opérations suivantes :

- a) une assurance chantier est émise en regard de la construction de sa résidence principale du rang St-Louis (entreprise en 2005) pour un montant de 2 000 000 \$; M. Bellerive mentionne que telle opération n'avait pas pu être faite au moment où son frère — entrepreneur original pour la construction — avait quitté le chantier à la fin 2007 ou début 2008;
- b) une assurance chantier de 250 000 \$ est également émise pour compléter des travaux sur la maison qui se trouvait auparavant sur le site du rang St-Louis, et qui vient d'être réinstallée sur la rue des Alouettes;
- c) une assurance en biens est offerte pour un entrepôt se trouvant sur la rue Cloutier, alors qu'il n'est assuré qu'en responsabilité civile; M. Bellerive refuse cette offre d'assurance et maintient simplement la protection en responsabilité civile;
- d) une assurance en biens est également offerte sur un immeuble de trois étages de la rue Georges, comportant quatre logements résidentiels et un ancien commerce de vitrerie; M. Bellerive avait annulé la protection en biens en janvier 2008, mais accepte de la rétablir à compter de juillet 2009, vu la réduction de prime obtenue par le courtier.

[29] Quant à l'établissement de la valeur des immeubles incendiés, le demandeur a contacté le technologue René Blanchet, comptant trente-deux années d'expérience en estimation, pour établir la valeur de reconstruction et la valeur dépréciée des trois immeubles de la rue St-Marc.

[30] L'expert Blanchet a d'abord rassemblé des photographies du site *zone911.com*, a ensuite rencontré le demandeur le 6 janvier 2010 pour environ cinq heures, et a procédé à la préparation de son rapport détaillé d'estimation (**P-3**). Les 41 heures de travail de l'estimation mènent aux conclusions suivantes, quant aux coûts associés à la reconstruction des neuf logements de la rue St-Marc :

- coût en valeur à neuf : 1 387 588,64 \$
- coût en valeur dépréciée : 1 138 961,64 \$

[31] Contre-interrogé sur la marge d'erreur pouvant exister dans l'établissement de la dépréciation, M. Blanchet reconnaît que cette donnée comporte une part de théorique et d'arbitraire, mais il estime que le taux global de 17.92 % établi par lui se défend très bien. Ce taux mène à l'établissement de la valeur dépréciée, qui est applicable si les immeubles ne sont pas reconstruits.

2- La défense

[32] La version du courtier est bien différente de celle de son client.

[33] Édouard Bastarache soutient qu'il n'a pas eu de rencontre avec son assuré en octobre 2008, et qu'aucune demande d'assurer les immeubles de la rue St-Marc n'a été faite à cette époque.

[34] Leur première rencontre à cet égard est celle du début de décembre 2008, en vue du renouvellement de la police commerciale venant à échéance le 10 décembre. Messieurs Bellerive et Bastarache discutent alors sommairement des immeubles des rues St-Marc et Dollard, sans plus, puisque les bâtisses font encore l'objet de travaux. À ce moment-là, il n'est pas question de la demande de modification cadastrale formulée en octobre 2008 par M. Bellerive (**D-10A**), mais ce dernier demande à M. Bastarache s'il serait possible d'assurer un seul triplex, en supposant qu'il s'agisse de trois triplex contigus. Le courtier répond à cela qu'une couverture sur un seul triplex serait possible³.

[35] Une seconde rencontre a lieu le 4 février 2009, en regard du renouvellement du 28 février suivant des protections résidentielles de M. Bellerive. C'est là que ce dernier demande à M. Bastarache une estimation budgétaire pour l'immeuble de cinq logements de la rue Dollard — qui sera traité au résidentiel, parce que comportant au plus six logements — ainsi qu'une autre pour l'immeuble de neuf logements de la rue St-Marc (au commercial).

[36] Comme M. Bastarache sait qu'il prendra trois semaines de congé de paternité à partir du 8 février, il effectue rapidement les démarches suivantes :

- a) le 5 février 2009, il prend des photos de l'immeuble de la rue Dollard (**D-1B**) et de celui de la rue St-Marc (**D-14**);
- b) le même jour, il soumet les photos de la rue Dollard à son adjointe (en résidentiel) Sylvie Rousseau (**D-1A**), qui lui revient le lendemain 6 février avec une soumission approximative à 1 147 \$ par an (**D-2A** et **D-1C**), pour une couverture de 425 000 \$ sur le cinq logements de la rue Dollard;

³ Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, aux pages 91 et 92.

- c) le 6 février, il demande à son adjoint au commercial, Claude Nobert (**D-5A**) d'obtenir un ordre de grandeur pour une protection pour le neuf logements de la rue St-Marc; M. Nobert soumet sa proposition à l'assureur Intact le jour même (**D-5B** et **D-13**), adresse un rappel à l'assureur le 24 février (**D-5C**) et reçoit une soumission le 5 mars 2009 (**D-4**); il y est prévu une protection de 700 000 \$ sur l'immeuble, en considération d'une prime totale de 3 453 \$; ce scénario suppose que l'immeuble est entièrement occupé.

[37] La troisième rencontre entre le courtier et son client a lieu au bureau de M. Bellerive, vers la mi-mars 2009. M. Bastarache lui présente les deux soumissions (respectivement à 1 147 \$ et 3 453 \$) et mentionne avoir appris d'un représentant d'Intact que les immeubles ne pourraient être assurés pour le moment, compte tenu des travaux encore en exécution. Aucune instruction ne lui est alors donnée par Normand Bellerive, et M. Bastarache constate qu'il est clair que l'on attendra la fin des travaux pour requérir de l'assurance sur les immeubles.

[38] Le 12 mai 2009, M. Bastarache croise M. Bellerive au restaurant St-Hubert (facture **D-12**) et ce dernier lui demande alors de passer prochainement à son bureau, puisque les travaux se finissent sur l'immeuble de la rue Dollard et que le dernier locataire entrera sur les lieux le 1^{er} juin⁴ : il veut assurer l'immeuble.

[39] Avant de rencontrer son client, M. Bastarache confirme à son adjointe Sylvie Rousseau, le 15 mai, que le demandeur veut couvrir l'immeuble selon la soumission obtenue en février; Mme Rousseau demande des détails supplémentaires (à savoir la grandeur de la bâtisse et son année de construction) avant d'assurer (**D-2B**).

[40] Le 22 mai, M. Bastarache se rend au bureau de M. Bellerive pour obtenir ces renseignements. Le client requiert l'assurance pour le 1^{er} juin suivant, mentionne que l'estimation de 1 150 \$ est un peu chère et demande à son courtier de tenter de baisser le coût de la prime à l'intérieur d'un budget de 1 000 \$. Édouard Bastarache va vérifier avec l'assureur.

[41] Dès après la discussion de l'immeuble de la rue Dollard, M. Bellerive lui mentionne avoir obtenu la confirmation — par la réception de ses comptes de taxes 2 ou 3 jours plus tôt — que l'immeuble unique de la rue St-Marc est redevenu « trois triplex » suite à une demande de modification cadastrale de sa part; M. Bastarache ignorait l'existence de cette démarche de M. Bellerive.

[42] Le client confirme que le triplex du milieu est occupé à 100 %, bien qu'il reste des travaux à y compléter à son revêtement arrière et sur la galerie extérieure arrière, commune aux trois unités. Le courtier le questionne également sur les travaux exécutés dans les deux logements encore vacants (2556 et 2576). M. Bastarache mentionne que

⁴ Il semble que l'on doive en réalité parler du 1^{er} juillet 2009, selon l'affirmation de monsieur Bellerive (interrogatoire au préalable du 15 juillet 2010, page 98).

son client lui demande de lui revenir avec un prix budgétaire pour l'unité du centre seulement, qui sera bientôt à assurer. Aucune demande ne lui est formulée pour les deux autres unités dont un logement reste à rénover.

[43] De retour à son bureau en fin d'avant-midi, M. Bastarache fournit à Sylvie Rousseau les renseignements manquants quant à l'immeuble de la rue Dollard, ce qui mène à l'obtention, le jour même, d'un rapport d'évaluation sommaire à 425 359,09 \$ (D-2C). Ce jour-là, à 12 h 51, Mme Rousseau obtient une réduction de prime à 918 \$ (D-2D et D-3, pages 5 et 7). L'immeuble est en conséquence assuré à compter du 1^{er} juin suivant (P-2).

[44] Quant à la demande d'estimation budgétaire pour le triplex de la rue St-Marc, M. Bastarache reconnaît qu'aucune démarche n'a été effectuée par lui entre le 22 mai et le 4 juin suivant, date de la perte. Il explique que cette démarche n'était pas particulièrement pressante et qu'il a plutôt mis la priorité sur ses renouvellements, pendant cette période.

[45] Le matin du 4 juin 2009, M. Bellerive appelle M. Bastarache pour lui dire qu'un incendie fait rage dans ses immeubles de la rue St-Marc. Il demande « *est-ce que j'avais de l'assurance sur cette bâtisse-là* »⁵, et M. Bastarache lui répond que non. La conversation téléphonique est courte, mais comme M. Bellerive ajoute qu'il y aura des dommages à l'immeuble de la rue Dollard, il est entendu que le client se rend aux bureaux de PMA pour que soit rapportée la perte en regard de la couverture sur la rue Dollard.

[46] Arrivé un peu plus tard aux bureaux du courtier, M. Bellerive redemande si les bâtisses de la rue St-Marc sont assurées, et reçoit la même réponse négative. Il ne lève pas le ton et ne fait aucun commentaire ou remarque désobligeante quant au travail du courtier. Les deux hommes examinent les protections sur l'immeuble de la rue Dollard, et le courtier rapporte la perte à Intact, ce qui mènera éventuellement à la visite d'un expert en sinistre le 12 juin suivant.

[47] Les sinistres majeurs sont rapportés à la haute direction, chez PMA, et le vice-président-opérations Jean-François Desmarais apprend que les immeubles de la rue St-Marc n'étaient pas assurés, à la connaissance du client. Il désire provoquer une rencontre avec M. Bellerive pour réviser l'ensemble des emplacements que le client n'a pas voulu assurer, et donc pour vérifier si sa tolérance au risque a changé suite à la survenance de la perte.

[48] Quatre immeubles sont ainsi identifiés par M. Bastarache : deux sont sans aucune assurance — soit l'ancienne et l'actuelle résidence personnelle du demandeur, toutes deux en chantier — et deux autres sont assurés seulement en responsabilité civile.

⁵ Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, pages 193 et 194.

[49] Le 18 juin, les deux courtiers, accompagnés du conseiller technique René Thibodeau, discutent avec M. Bellerive des protections disponibles pour ces quatre immeubles, puisque le client se déclare ouvert aux offres de couverture. Il est également convenu d'obtenir, à partir du 18 juin, une protection en responsabilité civile sur l'emplacement de la rue St-Marc, à cause des dangers récents que présente le site de la perte pour des tiers.

[50] Le client est revu par les trois mêmes personnes le 9 juillet suivant, et cela mène éventuellement à des couvertures d'assurance améliorées pour trois des quatre emplacements discutés.

[51] À l'occasion des rencontres du 18 juin et du 9 juillet, le ton est cordial et le client ne manifeste aucune plainte ou protestation quant à la façon de faire du courtier. En aucun temps il n'est question que M. Bellerive puisse ne plus faire affaire avec le bureau de courtiers PMA.

III- LES QUESTIONS EN LITIGE

[52] Les principales questions en litige se révèlent être les suivantes :

- 1- Quelle est la nature du mandat confié à Édouard Bastarache à l'occasion de la rencontre du 22 mai 2009?
- 2- Si ce mandat n'était pas exécuté le 4 juin 2009, le client en a-t-il subi un préjudice?

IV- L'ANALYSE

[53] La preuve soumise au Tribunal met en évidence deux versions parfaitement irréconciliables :

- 1) d'une part, M. Bellerive affirme qu'il a demandé formellement à M. Bastarache, le 22 mai 2009, de voir à assurer ses immeubles de la rue St-Marc; selon lui, M. Bastarache est surpris de constater, le matin du 4 juin suivant, qu'aucune protection d'assurance ne couvre lesdits immeubles;
- 2) d'autre part, M. Bastarache soutient que M. Bellerive ne lui a demandé — quant aux immeubles de la rue St-Marc — qu'un prix budgétaire applicable au triplex entièrement occupé, pour discussion ultérieure; le courtier déclare que — dès le premier contact téléphonique, le matin de la perte — il annonce au client qu'il n'y a pas d'assurance sur les immeubles incendiés.

[54] Compte tenu de cet écart, il est évidemment essentiel de déterminer en premier lieu la nature précise du mandat que le client Normand Bellerive a confié à son courtier le 22 mai 2009, en regard des immeubles de la rue St-Marc.

1- La nature du mandat confié au courtier

[55] Il appartient ici au demandeur de démontrer, par prépondérance de preuve, qu'il a, le 22 mai 2009, requis des protections d'assurance pour les immeubles détruits deux semaines plus tard (2803 C.c.Q.).

[56] Certains sujets discutés par les témoins nous offriront des occasions d'examiner la crédibilité de nos deux principaux acteurs.

A) **L'objectif de la rencontre du 22 mai**

[57] Normand Bellerive mentionne au procès que l'objectif principal de la rencontre de 15 à 20 minutes du 22 mai 2009 était la discussion de la couverture sur les immeubles de la rue St-Marc. Il mentionnait la même chose au préalable, s'agissant d'une rencontre spécifique faisant suite à la réception des trois comptes de taxes séparés, puisque « *notre handicap était levé* »⁶.

[58] Le demandeur a toutefois admis, par son procureur, l'affirmation de M. Bastarache voulant que la rencontre en question ait été planifiée lorsqu'ils se sont brièvement croisés au restaurant St-Hubert le 12 mai précédent (**D-12**).

[59] Or, selon M. Bastarache — non contredit sur ce point — seul l'immeuble de la rue Dollard a été mentionné au restaurant le 12 mai, comme prétexte à la rencontre à venir, puisque les travaux s'y terminaient et que les derniers locataires y entraient. Au surplus, comme M. Bellerive n'a reçu ses comptes de taxes séparés que le 18 ou 19 mai, il n'a pas pu référer, six jours avant cette date, à la modification cadastrale sur St-Marc comme motif à la rencontre de travail.

[60] Sur la base de ce qui précède, il appert donc que le but principal de la rencontre du 22 mai était de discuter de la couverture d'assurance de l'immeuble de la rue Dollard. La version du courtier doit être retenue sur ce point.

B) **L'incidence de la modification cadastrale**

[61] Une grande partie de l'argumentation du demandeur repose sur le fait que le dossier d'assurance des immeubles de la rue St-Marc est devenu urgent au moment où fut connu le résultat de la demande de modification cadastrale d'octobre 2008 (**D-10A**).

⁶ Interrogatoire au préalable du 15 juillet 2010, page 95; voir également les pages 71, 93 à 95, 107 et 108.

[62] Il est toutefois difficile de croire cette affirmation de M. Bellerive lorsque l'on constate que le demandeur prend l'initiative de déclarer, à deux reprises pendant son interrogatoire du 15 juillet 2010⁷, qu'il ne se rappelait pas — sauf en retrouvant l'écrit trois jours plus tôt dans ses papiers — avoir fait ce qu'il appelle une « rénovation cadastrale ».

[63] Le Tribunal estime donc que l'argumentaire du demandeur a été ajusté postérieurement à la date de l'interrogatoire au préalable, et conclut encore ici que la situation plus pressante discutée le 22 mai se trouvait sur la rue Dollard, seul immeuble devenant à l'époque occupé à 100 %.

C) Le comportement du demandeur

➤ Les connaissances en assurance de Normand Bellerive

[64] Au tout début de l'interrogatoire au préalable, lorsqu'on lui demande ce qu'il connaît en matière d'assurance et si c'est lui qui s'occupe de voir aux assurances de ses immeubles, le demandeur donne une réponse surprenante et trop précise pour la question. Il la répétera quelques fois en interrogatoire et au procès :

R Ben, ce que... là, ce que je sais, c'est que... euh... en dernier je décidais "pus" des montants d'assurance sur les immeubles, parce qu'on s'est déjà "astinés" une couple de fois, moi puis Edward, là-dessus, puis c'est toujours Edward qui avait gain de cause, ça fait que j'y lais... je le laissais aller.⁸

[65] Un peu plus loin, le demandeur en ajoute en mentionnant qu'il n'a jamais parlé de montant d'assurance avec son courtier :

Deux (2), trois (3) ans, j'ai jamais parlé de montant d'assurance, parce que j'avais jamais raison.

Ha! Ha! Ha!⁹

[66] À la page 100 de l'interrogatoire, M. Bellerive va même jusqu'à déclarer que « c'était même pas important, le montant ».

[67] Toujours au préalable, le demandeur avait toutefois reconnu — un peu dans le sens contraire — avoir déjà discuté avec son courtier de valeurs d'immeubles en fonction d'un coût par logement :

⁷ Interrogatoire préalable du 15 juillet 2010, pages 62 à 64, et 85.

⁸ Id., pages 11 et 12.

⁹ Id., pages 65 et 66; voir également les pages 79 et 100.

Q *Est-ce que ça se peut, monsieur Bellerive, que vous avez dit, à monsieur Bastarache, que le calcul pour la valeur de l'immeuble de St-Marc, c'était soixante-quinze mille (75,000\$) le logement, ou «la porte», pour prendre votre expression, environ?*

R *Euh... ben, c'est possible qu'on ait déjà jaser de ça.*

[...]

Q *Oui, mais vous parlez tout le temps d'à peu près soixante-quinze mille piastres (75,000\$), là?*

R *Je parle tout le temps?
Oui, j'en parle souvent.¹⁰*

[68] Par ailleurs, M. Bellerive sait que le montant d'assurance va influencer le montant de la prime payable¹¹, connaît le principe de la règle proportionnelle à 80 %¹², et sait que la question de l'assurance peut être influencée par des situations de vacance ou des réparations dans un immeuble¹³.

[69] De tout ce qui précède, on peut certainement conclure que le demandeur connaît bien le domaine de l'assurance et qu'il discute à tout le moins de valeurs d'immeubles avec son courtier, même s'il dit ne pas toujours avoir le dernier mot quant à la mesure des protections applicables à un emplacement.

➤ **Le contrôle de la prime**

[70] Au nombre d'immeubles qu'il possède, le demandeur vérifie toujours les primes d'assurance qui lui sont soumises : « *c'est comme magasiner ...* »¹⁴. Il reconnaît que « *voilà dix ans passés, je disais tout le temps : « Il y avait trop d'assurance sur les immeubles; ça coûtait trop cher, il y avait trop d'assurance ».* »¹⁵

[71] Cette façon de faire est évidemment très légitime, et le dossier nous fournit plusieurs exemples de situations où M. Bellerive a annulé ou demandé la réduction de couvertures d'assurance sur ses propriétés, aux fins de diminuer la prime payable :

- a) le 24 janvier 2005, M. Bellerive prend l'initiative d'amputer un paiement de prime de la somme de 914,51 \$ (soit 839 \$ et les taxes), pour retrancher la couverture en biens sur l'entrepôt de la rue Cloutier (**D-6C**);

¹⁰ Interrogatoire au préalable du 15 juillet 2010, pages 88 et 89.

¹¹ Id., page 82.

¹² Id., pages 68 et 69.

¹³ Id., pages 13 et 14.

¹⁴ Id., page 14.

¹⁵ Id., page 66.

- b) le 22 janvier 2008, M. Bellerive demande d'annuler la protection en biens de 332 000 \$ sur l'immeuble de la rue Georges, ce qui réduira sa prime de 1 991 \$; le courtier mentionne que le client « *est prêt à courir le risque* » (**D-7A, B et C**);
- c) sur ce même immeuble de la rue Georges, le demandeur acceptera plus tard (le 9 juillet 2009) une couverture d'assurance de 400 000 \$, puisqu'elle coûtera alors 1 528 \$ chez Promutuel, soit 463 \$ de moins que chez Intact;
- d) après avoir négocié et accepté une protection de 386 000 \$ sur sa propriété terminée de la rue des Alouettes (pour 1 522 \$ au total, selon **D-8G**), le demandeur change d'idée, retient la prime et réduit ultimement le montant de la couverture (à 309 000 \$) et les protections sur l'immeuble, de manière à ce que la prime payable soit de l'ordre de 882 \$ à compter du 28 février 2010 (**D-8H, I et J**);
- e) quant à l'assurance chantier sur sa nouvelle propriété du rang St-Louis, le demandeur se fait au départ proposer, le 25 juin 2009, une couverture de 2,5 millions avec franchise de 5 000 \$ (**D-9E**); il finit, le 17 juillet suivant, par assurer son chantier pour un montant réduit à 2 millions de dollars, avec 100 000 \$ de franchise (**D-9O**).

[72] Ainsi, au contraire de ce qu'il mentionne au début de son interrogatoire au préalable, il apparaît évident que le demandeur ne se gêne pas pour discuter des montants d'assurance, des primes et des franchises applicables, même s'il est vrai que — dans certains cas — l'exercice puisse commencer par une suggestion de couverture de son courtier.

➤ **La tolérance au risque**

[73] Propriétaire à une certaine époque de 38 immeubles comportant 218 logements, le demandeur a appris à être très sélectif quant à ses besoins d'assurance. Encore ici, la preuve soumise nous donne certains exemples des choix volontairement faits par M. Bellerive, et surtout de sa très grande tolérance au risque :

- a) le demandeur n'assurait pas l'ancienne résidence installée sur le rang St-Louis (**D-8B**), qui fut déplacée sur la rue des Alouettes, et n'a commencé à l'assurer, par le biais d'une assurance chantier (de 250 000 \$), que le 9 juillet 2009 (**D-8E et F**);
- b) pour la construction de sa nouvelle résidence personnelle du rang St-Louis, entreprise en 2005, M. Bellerive refuse en novembre 2006 une soumission d'assurance chantier, parce que trop dispendieuse (à 10 466 \$, selon **D-9B**); le chantier ne sera pas assuré pour ses dommages pendant 4 ans, soit jusqu'au 17 juillet 2009, là où il sera finalement couvert pour 2 millions de dollars (**D-9O**);

- c) depuis leur acquisition le 15 juillet 2004 (**D-1**), les immeubles de la rue Dollard et de la rue St-Marc ne sont pas assurés; on comprend que leur acquisition n'a coûté que 30 000 \$, mais on sait que le demandeur y fera pour 100 000 \$ à 200 000 \$ de travaux, seulement sur la rue St-Marc¹⁶;
- d) avant la rencontre du 18 juin 2009, les immeubles de la rue Cloutier et de la rue Georges ne sont assurés qu'en responsabilité civile, sans aucune protection pour leurs propres dommages (**D-6D, D-7C et E**);
- e) le demandeur en oublie même d'assurer une propriété, soit l'immeuble à cinq logements de la rue Cascade, qu'il pensait déjà assuré et pour lequel il demande une première protection le 17 septembre 2010 (**D-11B**).

[74] Encore ici — et sauf pour l'exemple de la rue Cascade — on comprend que le demandeur est très peu nerveux et a l'habitude de déterminer lui-même ce qui mérite d'être protégé par une couverture d'assurance. Cette façon de faire permet de le qualifier d'auto-assureur, en regard des immeubles non protégés.

[75] En réalité, s'il est vrai que M. Bellerive possédait encore une douzaine d'immeubles — dont celui sur la rue St-Marc — on comprend que six d'entre eux (ou 50 %) n'étaient pas assurés pour leurs dommages en mai 2009.

➤ **L'attitude de Normand Bellerive après la perte**

[76] En aucune occasion au préalable ou lors du procès — sauf pour la mention « *ça ne restera pas là* », qu'il n'a cependant pas associée à un interlocuteur — le demandeur ne fait montre de son insatisfaction à l'égard du travail de son courtier ou de PMA.

[77] Le dossier fait voir, au surplus :

- a) qu'il ne formule pas de plainte verbale ni de grief, et que les rencontres postérieures à la perte se tiennent sur un ton courtois, selon les témoins Bastarache et Desmarais;
- b) qu'il continue de faire affaire avec le bureau PMA et ne soulève jamais la possibilité de déménager ailleurs son dossier d'assurance;
- c) qu'il tient deux rencontres avec les gens de PMA spécifiquement pour discuter d'emplacements non couverts, et accepte d'acheter — toujours par leur entremise — de nouvelles protections d'assurance pour ses propriétés du rang St-Louis, de la rue des Alouettes et de la rue Georges, et plus tard de la rue Cascade;

¹⁶ Interrogatoire préalable du 15 juillet 2010, page 37.

- d) qu'il ne transmet à son courtier aucune lettre d'insatisfaction ou de mise en demeure, avant l'intervention de son procureur le 4 novembre 2009 (**P-5**).

[78] L'avocat du demandeur plaide qu'on ne peut amender le droit à cause du comportement civilisé de M. Bellerive. Cela est vrai, comme il est vrai qu'on peut se plaindre poliment d'une situation que l'on conteste : sur ce point, la preuve de la demande est inexistante.

[79] De l'avis du Tribunal, le demandeur a manifestement l'attitude d'une personne qui n'a aucune plainte à faire valoir à l'encontre de son courtier, et qui sait que ce dernier a correctement exécuté son mandat.

D) Le comportement du défendeur

[80] Tel qu'il a été constitué, le dossier a davantage été l'occasion d'examiner la conduite du demandeur que celle du défendeur Bastarache. Même s'il existe au dossier un moins grand nombre d'éléments de faits s'attachant au comportement du courtier, on peut retenir ce qui suit :

- a) lorsqu'il est requis le 4 février 2009 d'obtenir des estimations budgétaires pour les immeubles de la rue Dollard et de la rue St-Marc, M. Bastarache entreprend les démarches dans les 48 heures de la demande, soit le 5 février auprès de Sylvie Rousseau (**D-1A et D-1C**, pour la rue Dollard) et le 6 février auprès de Claude Nobert (**D-5A et D-5B**, pour la rue St-Marc);
- b) le 12 mai suivant, lorsque M. Bellerive lui annonce avoir besoin d'assurance pour la rue Dollard, il relance la soumission de février dès le 15 mai suivant, soit trois jours plus tard (**D-2B**);
- c) dès après sa rencontre du 22 mai avec le demandeur, M. Bastarache active immédiatement la demande de couverture, de concert avec Mme Rousseau, ce qui mène — le jour même — à l'obtention du *Rapport d'évaluation sommaire* (**D-2C**) et à la confirmation d'une prime de 918 \$ (**D-2D**) souhaitée par le client;
- d) si la demande quant à l'immeuble de la rue St-Marc était aussi pressante que celle visant l'immeuble de la rue Dollard — et M. Bellerive nous dit même qu'elle était l'objet principal de la rencontre — pourquoi Édouard Bastarache ne l'aurait-elle pas entreprise également le 22 mai?

[81] La version de M. Bastarache est cohérente et soutenue par les dates apparaissant sur l'ensemble des documents traités par lui, produits en défense de façon extensive. On peut au surplus penser que le courtier est intéressé à vendre le plus d'assurance possible à son client, étant payé à commission sur les primes vendues.

[82] Il apparaît dès lors parfaitement logique et vraisemblable que le courtier ait mentionné à son assuré, dès le premier coup de téléphone du 4 juin 2009, que les immeubles de la rue St-Marc n'étaient pas assurés, et que cela était clair pour lui¹⁷.

E) Le mandat réel confié au courtier

[83] Normand Bellerive soutient que la rencontre du 22 mai a été l'occasion pour lui de demander des protections d'assurance à l'égard des immeubles des rues St-Marc et Dollard, ce que reprend d'ailleurs le paragraphe 5 de sa réclamation. Pour lui, la discussion a été la même pour les deux emplacements, et le mandat confié au courtier devait mener, aux deux endroits, à l'émission d'une protection d'assurance sur l'ensemble des logements.

[84] La preuve démontre au contraire des différences significatives entre les situations respectives de ces emplacements :

- 1) seul l'immeuble de la rue Dollard est mentionné lors de la courte discussion du 12 mai 2009, lorsque M. Bellerive demande expressément à son courtier de l'assurance pour ses logements, qui seront tous occupés — lui dit-il — le 1^{er} juin suivant; aucune mention de l'immeuble de la rue St-Marc n'a pu avoir lieu, à ce moment-là, puisque le changement de statut du neuf logements n'a été connu que six à sept jours plus tard;
- 2) rue Dollard, l'immeuble est entièrement occupé et les travaux sont complétés; rue St-Marc, des travaux restent à faire à l'arrière (à la galerie et au revêtement extérieurs) du triplex du centre, ce qui n'est pas contredit par la demande;
- 3) Le statut des deux triplex encadrant celui entièrement occupé, rue St-Marc, a une incidence sur la possibilité d'assurer les trois logements du centre, vu les rénovations à venir dans chacun des deux logements vacants;
- 4) rue Dollard, on a en main une estimation budgétaire fiable (**D-1C**), prévoyant une protection à 425 000 \$ ultimement confirmée par le contrat d'assurance émis (**P-2**); rue St-Marc, la protection envisagée est de 700 000 \$ (**P-4**) et doit être reconsidérée pour être répartie entre les trois triplex;
- 5) les discussions du 22 mai, rue Dollard — sur la base de la protection de 425 000 \$ — mènent à la fixation du 1^{er} juin suivant comme date de mise en force de la police¹⁸, et se concluent par la négociation à la baisse de la

¹⁷ Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, pages 193 et 194.

¹⁸ Id., page 121.

prime annoncée en février, qui sera réduite de 1 147 \$ à 918 \$ (D-2D)¹⁹; rue St-Marc, il n'est question d'aucun montant de protection, pas plus que de date de mise en force ou de prime d'assurance.

[85] De l'ensemble de ces considérations, le Tribunal estime que preuve prépondérante a été faite, par le courtier, que la demande qui lui est adressée par son client, le 22 mai 2009 quant à l'immeuble de la rue St-Marc, vise l'obtention d'une estimation budgétaire pour le triplex central de la rue St-Marc, dont les trois logements sont occupés.

[86] On ne peut d'ailleurs pas imaginer que la demande d'assurance présentée par M. Bellerive devait viser l'ensemble des trois triplex de la rue St-Marc, puisque la modification cadastrale obtenue visait justement à requérir des protections distinctes pour les trois triplex, et que deux d'entre eux comportaient un logement à être encore rénové.

[87] Le Tribunal n'a donc aucune hésitation à privilégier la version du courtier Bastarache, dont le témoignage s'est révélé clair, précis et tout à fait compatible avec la documentation produite au dossier.

[88] De son côté, le demandeur — fort intelligent et organisé — n'a pas réussi à faire la démonstration qu'il était à la remorque des recommandations ou indications de son courtier; par ailleurs, son témoignage au préalable, quant aux questions les plus délicates, laissait voir que son souvenir des faits était parfois sélectif.

2- Les conséquences de la non-exécution du mandat

[89] Il est clair que M. Bastarache n'a entrepris aucune démarche pour obtenir une estimation budgétaire en regard du triplex de la rue St-Marc, entre le 22 mai 2009 et la perte du 4 juin suivant.

[90] La question est donc de savoir si ce retard de deux semaines constitue une faute ayant causé un préjudice à l'assuré Bellerive.

A) Les principes applicables

[91] Dans l'affaire *St-Jean c. Mercier*, la Cour suprême du Canada décrit le critère principal d'examen de la conduite d'un professionnel, sous la plume du juge Gonthier :

Pour déterminer si un professionnel a commis une faute, il faut en effet se demander si le défendeur s'est comporté comme un autre professionnel raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances (J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile* (5^e éd. 1998), p. 850). Se demander principalement, dans cet examen général, si un acte donné ou une

¹⁹ Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, page 144.

omission constitue une faute est réducteur de l'analyse et risque de semer de la confusion. Ce qu'il faut se demander c'est si l'acte ou l'omission constituait un comportement acceptable pour un professionnel raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. La démarche erronée risque de mettre l'accent sur le résultat plutôt que sur les moyens. Le professionnel a une obligation de moyens et non de résultat.²⁰

[nous soulignons]

[92] En plus de procéder à cette démarche destinée à vérifier l'existence d'un comportement fautif ou inacceptable, le Tribunal doit bien sûr examiner si l'acte reproché a causé un préjudice au client du professionnel.

[93] Le juge Godbout rappelle ce principe en 2006 :

[33] Enfin, le lien de causalité est habituellement une question de fait qui doit être prouvée selon la balance des probabilités. Or, cette preuve incombe à la partie demanderesse. En l'absence de preuve que le dommage est la conséquence directe et immédiate de la faute, ou que la perte aurait été moindre en l'absence de cette faute, le recours ne peut être accueilli.²¹

[nous soulignons]

B) Le retard et le préjudice au client

[94] D'abord, le courtier affirme que son retard est attribuable à un manque de temps de sa part et que — de toute façon — il n'y avait pas urgence à obtenir le prix budgétaire, puisque les travaux n'étaient pas terminés sur l'unité du centre et que deux logements voisins étaient vacants, comme en voie de rénovation²².

[95] Sur ce point, on peut effectivement penser que M. Bellerive n'aurait requis une protection d'assurance sur le triplex du centre qu'une fois les travaux complétés sur ce trois logements, comme ce fut le cas lorsqu'on a décidé de mettre en force l'assurance sur la rue Dollard.

[96] Or, il n'a pas été contesté que des travaux restaient à faire sur le triplex, et aucune preuve n'a été faite — en demande — de la date ou de l'époque à laquelle l'exécution de ces travaux serait complétée.

²⁰ [2002] 1 R.C.S. 491; voir aussi *Croteau c. Promutuel Bois-Francis*, 2005 QCCS 23659, par. 50, confirmé en appel par 2007 QCCA 713.

²¹ *Caisse populaire Desjardins de la Haute-Beauce c. Grondin*, 2006 QCCS 2991; voir également *St-Jean c. Mercier*, précité note 20, par. 104.

²² Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, pages 146, 147 et 152.

[97] En second lieu, si le demandeur veut associer le retard du courtier à une faute, il lui appartient de démontrer que la protection d'assurance envisagée était effectivement disponible²³.

[98] Selon le courtier, cela n'est pas évident : deux logements voisins sont vacants et en voie de rénovation, et les assureurs ont pour habitude — nous dit M. Bastarache — de vérifier l'identité du rénovateur de ces lieux; ainsi, un entrepreneur assuré sera mieux vu qu'un travailleur artisan comme le demandeur (selon l'exemple de questionnement apparaissant à la page 2 de **D-9F**).

[99] Ici, aucune preuve n'a été faite de la disponibilité d'une protection d'assurance, que ce soit au 22 mai 2009 ou lorsque les travaux sur le triplex central auraient été complétés.

[100] Troisièmement, M. Bastarache mentionne au procès qu'il aurait acheminé sa demande d'estimation budgétaire, pour le triplex, au *guichet classique* du département commercial d'Intact, vu la difficulté accrue de souscrire le risque à cause des deux logements voisins en rénovation.

[101] Cette affirmation est fort plausible, d'autant plus que c'est par ce canal que le dossier de la rue St-Marc avait été présenté pour la première fois à l'assureur, en février 2009 (**D-5B**).

[102] Or, M. Bastarache ajoute qu'aucune date limite n'avait été fixée avec le client pour l'obtention du prix budgétaire, et que cette démarche pouvait normalement prendre de quatre à six semaines (entre un mois et un mois et demi).

[103] La demande précédente présentée à l'assureur — le 6 février 2009, avec une soumission retournée le 5 mars, selon **D-5B** et **D-4** — tend à confirmer ce délai d'attente de quatre semaines.

[104] Quatrièmement, la preuve est par ailleurs éloquente quant au fait que M. Bastarache n'avait aucune autorité pour conclure un contrat d'assurance sans l'approbation préalable de son client Normand Bellerive. Cela signifie que le courtier, à la réception d'une soumission de l'assureur, serait ensuite retourné rencontrer son client pour examiner plus en détail le montant de protection à requérir, la prime et la franchise applicables, ainsi que la date de mise en force de la police, comme cela fut le cas pour l'immeuble voisin de la rue Dollard.

²³ *Corporation du 35e Mondial des Métiers c. B.F. Lorenzetti & Associés inc.*, 2003 QCCS 27806, par. 66, 68 et 29; *Bédard c. Union canadienne (L'), compagnie d'assurance*, 2006 QCCS 4913, par. 110 et 111; *9055-9675 Québec inc. c. Groupe Dufresne et Martel inc.*, 2006 QCCS 5525, par. 18; *Ondeo Degremont ltée c Bernard & Fabien inc.* 2009 QCCS 1737, par. 50.

[105] Cinquièmement, M. Bellerive n'a jamais communiqué avec son courtier, au cours des deux semaines précédant la perte : il ne lui a jamais signifié que la mise en force de l'assurance pouvait être pressante, ni que la fin des travaux sur le triplex était proche.

* * *

[106] Dans ces circonstances particulières où l'on ne connaît pas l'époque à laquelle l'immeuble sera prêt à être assuré, le comportement du courtier apparaît acceptable pour un professionnel raisonnablement prudent et diligent, et assujetti à une obligation de moyens.

[107] Pour les mêmes raisons appliquées cette fois à l'examen de la causalité, il apparaît évident au Tribunal que, même si une demande de prix budgétaire avait été soumise dès le 22 mai par le courtier, le délai d'attente et la discussion de la soumission avec le client entraînaient des délais qui dépassaient largement la date de perte du 4 juin 2009. Le tout était au surplus conditionnel, comme dit précédemment, à la complétion des travaux sur le triplex, de même qu'à la disponibilité concrète d'une protection d'assurance pour ce site précis, éléments à l'égard desquels la preuve est muette.

[108] Le retard de deux semaines du courtier n'a ici causé aucun préjudice au demandeur.

C) Le quantum réel

[109] Même si la question devient maintenant académique, on peut se demander quelle est la mesure de la protection d'assurance qui aurait été obtenue relativement au triplex complètement occupé de la rue St-Marc.

[110] À l'examen des pages 85 à 89 de l'interrogatoire du demandeur, il est aisé de conclure que le montant de couverture « budgétaire » apparaissant à la soumission **D-4**, pour 700 000 \$, provenait de la multiplication (arrondie) d'une valeur de 75 000 \$ pour chacun des neuf logements de la rue St-Marc. En février, M. Bellerive est sûrement celui qui a suggéré ce scénario de protection, comme le mentionne d'ailleurs M. Bastarache lors de son interrogatoire²⁴.

[111] Lorsqu'on sait que le demandeur dit avoir investi moins de 200 000 \$ sur la rue St-Marc²⁵, et tenant compte de ses préoccupations habituelles quant au contrôle de la prime d'assurance, ladite valeur de 700 000 \$ pour neuf logements apparaît déjà fort libérale. On peut ainsi écarter les valeurs très supérieures de l'estimation du technologue Blanchet faite après le fait, d'autant plus que ce n'était pas la façon de procéder de M. Bellerive lorsqu'il choisissait d'assurer un bâtiment : il ne faisait pas évaluer ses immeubles.

²⁴ Interrogatoire après défense du 28 octobre 2010, page 86.

²⁵ Interrogatoire au préalable du 15 juillet 2001, page 37.

[112] Comme le but de la demande de modification cadastrale était de permettre distinctement l'assurance d'un triplex à la fois, on doit conclure que la protection d'assurance en vue ne dépasserait pas 250 000 \$ pour les trois logements du centre, avec un maximum de protection de 20 000 \$ pour la perte des revenus de loyer. Ces montants sont tout à fait compatibles et même proportionnels à l'exemple contemporain de la couverture pour l'immeuble de la rue Dollard, souscrite à 85 000 \$ pour chacun de ses cinq logements.

[113] À l'examen des divers précédents au dossier, et bien que les parties ne se soient pas rendues à cette étape des discussions, le Tribunal estime que la protection d'assurance à être éventuellement sollicitée par M. Bellerive, pour son triplex de la rue St-Marc, n'aurait donc pas dépassé un total de 270 000 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[114] **REJETTE** l'action du demandeur;

[115] Avec dépens.

ALAIN MICHAUD, j.c.s.

M^e Jean Beaupré
Joli-Cœur Lacasse
Pour le demandeur

M^e Éric Lemay
Siskinds Desmeules
Pour les défendeurs

Dates d'audience : 6, 7 et 8 juin 2011