

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-048109-097

DATE : Le 31 juillet 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

9087-7135 QUÉBEC INC.

DEMANDERESSE/DÉFENDERESSE RECONVENTIONNELLE

C.

CENTRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX LUCILLE-TEASDALE

DÉFENDEUR/DEMANDEUR RECONVENTIONNEL

ET

GARY FURLONG

ET

9021-6227 QUÉBEC INC.

MISE EN CAUSE

RECTIFICATION DU JUGEMENT RENDU LE 17 JUILLET 2013 ET JUGEMENT RECTIFIÉ

[1] **CONSIDÉRANT** la lettre de Me Élise Poisson du 26 juillet 2013 demandant une rectification de jugement ;

[2] **CONSIDÉRANT** que la demande est justifiée pour les deux sujets abordés dans cette lettre, soit : 1) l'omission de mentionner la mise en cause forcée 9021-6227 QUÉBEC INC. dans les paragraphes [583] et [584] ; et 2) l'omission de prévoir le paiement

des intérêts et de l'indemnité additionnelle réclamée dans la défense et demande reconventionnelle et mise en cause forcée, et ce, à compter du 27 octobre 2009 ;

[3] **VU** les dispositions de l'article 475 *du C.p.c.* ;

[4] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de corriger ce jugement ;

[5] **ACCUEILLE** la demande de rectification de jugement ;

[6] **MODIFIE** les paragraphes [583] et [584] du jugement pour y **AJOUTER** le nom de la mise en cause forcée 9021-6227 QUÉBEC INC. ;

[7] **MODIFIE** les paragraphes [583] et [584] du jugement pour **ORDONNER** le paiement des intérêts et de l'indemnité additionnelle à compter du 27 octobre 2009, date de la signification de la procédure ;

[8] **LE TOUT** sans frais.

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

Me Stéphane Richer
Me Marie-Aude Pigeon
Borden Ladner Gervais
Pour la demanderesse/défenderesse reconventionnelle

Me Élise Poisson
Me Julie Grondin
Lavery, De Billy
Pour la défenderesse/demanderesse reconventionnelle

Dates d'audience : Les 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 et 24 janvier 2013

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-048109-097

DATE : Le 17 juillet 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

9087-7135 QUÉBEC INC.

DEMANDERESSE/DÉFENDERESSE RECONVENTIONNELLE

C.

CENTRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX LUCILLE-TEASDALE

DÉFENDEUR/DEMANDEUR RECONVENTIONNEL

ET

Gary Furlong

ET

9021-6227 Québec inc.

Mise en cause

JUGEMENT

Mise en situation

[1] La demanderesse 9087-7135 Québec inc. (ci-après 9087) propriétaire d'un immeuble loué au défendeur Centre de santé et de services sociaux Lucille-Teasdale (ci-après CSSS) réclame du défendeur le paiement de plusieurs mois de loyer non payés. Le défendeur a quitté les lieux à cause de la présence d'humidité et de moisissures dans l'immeuble occupé par le CLSC Rosemont.

[2] Le défendeur poursuit par demande reconventionnelle la demanderesse et lui réclame les frais inhérents à son déménagement avant la fin du bail.

Les faits

Yves Langevin

[3] Monsieur Langevin a une formation comme architecte depuis 1982 et urbaniste depuis 1990. Monsieur Langevin rencontre monsieur Tremblay à la fin des années 1980 et décide de s'associer avec lui pour faire de la promotion immobilière en 1994. Il s'occupe des volets techniques et architecturaux et monsieur Tremblay de la fiscalité et de l'élaboration de la paperasse des chantiers et du financement.

[4] Ils acquièrent un immeuble à la fin de l'année 1994 début 1995. Il s'agit d'un immeuble construit dans les années 1950. À l'origine, il y a un étage et l'immeuble sert d'entreposage de matériaux secs.

[5] En 1994, ils projettent de louer ledit immeuble au CLSC. Ils soumettent une proposition en juin 1994. Monsieur Langevin dessine les plans pour la reconversion de l'immeuble afin de répondre aux besoins du CLSC.

[6] Le témoin dépose l'appel de proposition pour les locaux demandés par le conseil d'administration du CLSC Rosemont, pour un bail de 10 ans (P-29). Le bail doit se terminer en juin 1995. Le locataire désire plusieurs choses dont entre autres avoir 20 espaces de stationnement, de l'espace pour personnes à mobilité réduite, plus un cahier des charges complet (P-30 cahier des charges annexé au bail).

[7] Messieurs Langevin et Tremblay sont les seuls à soumissionner. Au départ, le prix n'est pas acceptable pour le CLSC. Des négociations et pourparlers sont entrepris pour revoir et diminuer le prix de location. Il est convenu de faire les amendements pour accommoder le locataire (P-33, engagement 1). Les plans pour les permis sont déposés en novembre 1994 et les travaux débutent. Le bail est signé par la suite.

[8] Pour réaliser les travaux, ils doivent augmenter la hauteur d'un étage à trois étages. Il n'y a pas d'accroissement latéral. Le bâtiment est nettoyé au complet. Les fondations ne sont pas refaites. La charpente du rez-de-chaussée est quelque peu modifiée.

[9] À la livraison, il y a environ 200 locaux, majoritairement des bureaux, espaces pour archives, salles de réunions et de rencontres, cuisines et locaux connexes.

[10] Après les rénovations en 1997, le locataire par l'entremise de madame Danielle Bourque, directrice des ressources matérielles du CLSC Rosemont, demande un agrandissement pour accroître la superficie du troisième étage et les travaux sont exécutés (P-2). À la page 7 du bail signé en 1995, on retrouve la répartition des

pièces : le sous-sol est surtout un espace technique. La superficie du premier étage est de 1,438 m², le deuxième de 1,451 m² et le troisième de 338 m².

[11] Le bail signé en 1995 doit se terminer en juin 2005 (P-3). Comme la superficie du troisième étage est passée de 338 à 909 m², il y a un addenda au bail.

[12] Le locataire loue une partie du sous-sol pour l'entreposage. Les locateurs aménagent donc 72 m² pour leurs besoins d'entreposage. Le terme du bail est négocié pour obtenir un prolongement. Le bail doit donc se terminer en juin 2010.

[13] On constate des infiltrations d'eau dans certains locaux du rez-de-chaussée et les locateurs désirent réagir de manière proactive. Souvent, suite à une pluie, des tentatives de colmatage sont faites au niveau du périmètre extérieur des murs. En 2003, le bas du mur est ouvert et l'installation d'un solin métallique règle de manière définitive ce problème, toujours selon monsieur Langevin.

[14] Concernant ces travaux au solin, le témoin déclare avoir donné le mandat de faire les travaux qui sont exécutés à l'automne 2003 (D-25) par Asbex, la même compagnie qui a été engagée par la suite en 2007. Il réfère au rapport final (D-25). Ce rapport est transmis à madame Bourque. Selon le témoin, suite à ces travaux il n'y a plus d'infiltration d'eau.

[15] Lorsqu'il dit « essai erreur » avant d'avoir la solution définitive, il explique le travail fait au niveau du joint pour s'assurer de son étanchéité. Toutefois, un peu d'eau réussit à s'infiltrer dans certains locaux. Cela affecte dix locaux au niveau du rez-de-chaussée, situés au périmètre extérieur de l'immeuble. Des travaux plus majeurs sont faits en 2003 (P-34).

[16] L'eau s'accumule souvent dans le puits d'ascenseur, situé six pièces plus bas que le plancher du sous-sol. On doit aussi composer avec des inondations causées selon lui par des bris d'aqueduc. L'immeuble est construit sur le roc et lorsqu'il y a bris d'aqueduc, le CLSC en subit les conséquences. Vers 2004, un nouveau fond est coulé et on installe de nouvelles pompes.

[17] Au sous-sol nord (l'espace loué pour l'entreposage), l'installation de nouvelles pompes reliées à la génératrice de l'immeuble avec un système d'alarme est nécessaire.

[18] En 2004, des fissures sont constatées dans le mur sud-ouest qui donne sur la rue St-Michel. Celles-ci sont colmatées dans le mur (revêtement acrylique) et l'application d'un produit de silicone pour l'étanchéité est posée sur la grandeur de l'immeuble par une entreprise spécialisée.

[19] Dans la lettre du 23 octobre 2003 signée par monsieur Tremblay (D-23), on constate qu'il y a des infiltrations et que la situation n'est pas sous contrôle, ce que le

témoin ne conteste pas. C'est suite à ces informations qu'un contrat est donné pour installer un solin métallique. Ces travaux sont exécutés en octobre et novembre 2003.

[20] Une lettre du 11 novembre 2005 (D-27) fait état d'une autre problématique. Il est mentionné qu'après avoir fait expertiser l'immeuble, des fissures sont constatées dans le revêtement et qu'un contrat de supervision bisannuelle par la compagnie est nécessaire afin de s'assurer que le problème d'étanchéité est réglé.

[21] Le témoin commente les paragraphes 129 à 135 de la demande reconventionnelle. Il traite de 129 rapports de la CSST. Selon lui, les rapports (D-29) et (D-30) font référence à un autre rapport du CLSC (D-28), lequel est transmis à monsieur Tremblay le 6 octobre 2006 (D-31). Donc, à l'époque il est avisé de la problématique alléguée entre autres au niveau du changement des tuiles.

[22] Les propriétaires décident de changer les tuiles acoustiques contaminées. Qui plus est, des directives sont données au personnel d'entretien afin de changer les tuiles au besoin. Il y a installation d'une ventilation appropriée dans le local où était entreposé un réservoir d'huile dans le sous-sol sud.

[23] En mars 2007, trois mois après les grands travaux du système de ventilation, le CSLC engage la firme Scott (D-36) pour procéder à l'analyse de l'air des locaux.

[24] Au niveau du système de ventilation, le bail inclut un contrat d'entretien annuel. Les employés de Mécanique RH inspectent les lieux une fois par mois et exécutent les travaux au besoin (P-36).

[25] En juillet 2007, le locataire convoque les locataires au CLSC en raison de problèmes dans certains locaux et aussi dans le but de leur présenter un rapport de la compagnie HSST Conseil inc. (P-5). Ce rapport démontre des secteurs où l'on a découvert des moisissures aux murs intérieurs et extérieurs. HSST Conseil utilise une méthode avec chiens pisteurs qui découvrent les moisissures. Il est alors demandé de faire les interventions nécessaires aux endroits identifiés afin de corriger le problème lié à la présence de moisissures, et ce, le plus rapidement possible. La compagnie Asbex est choisie et procède à la décontamination de l'immeuble.

[26] Les travaux de décontamination consistent à enlever la surface de placoplâtre identifiée en couleur dans le rapport et de reconstruire. Les travaux d'une durée de deux mois et demi (août, septembre et octobre 2007), effectués par Asbex, représentent la totalité des recommandations de HSST. Monsieur Langevin se présente deux fois par jour. Le CLSC demeure opérationnel pendant les travaux, autant le jour que le soir. HSST Conseil prélève des échantillons d'air. Le 26 janvier 2009, 14 mois après la fin des travaux, HSST Conseil fournit le rapport (P-6). Dans son rapport, madame O'Donnell note une répétition des plans de zones où il y a eu interventions. Les plans de juillet 2007 comportent plus d'interventions que celles

initialement proposées. Au total, 53 locaux sont décontaminés dans le cadre de ces travaux.

[27] En octobre 2007, soit un mois après la fin des travaux, monsieur Langevin rencontre le directeur général, monsieur Furlong et madame Gendron afin de parler d'une potentielle extension de bail (qui se termine deux ans et demi plus tard). Le locataire est satisfait de l'exécution des travaux. Il est cependant insatisfait de l'enveloppe de l'immeuble et sa pérennité. Les locataires mentionnent qu'ils remplaceront l'enveloppe en crépi d'acrylique sur polystyrène blanc (styromousse). Des discussions sont également tenues sur le coût unitaire et le locataire donne ses objectifs de surface. Au début du mois d'octobre 2008, un appel d'offres public est publié. Madame Gendron contacte monsieur Langevin à la mi-septembre 2008 pour lui donner les nouveaux paramètres, lesquels ne peuvent pas être remplis par les locataires (80 espaces de stationnement sont requis alors que l'immeuble en contient 20). Lors de cette conversation, monsieur Langevin mentionne qu'ils ne soumissionneront pas sur la prolongation.

[28] En octobre 2007, après les travaux d'Asbex, les locataires n'entendent pas parler de décontamination et/ou moisissures et ce, jusqu'en octobre 2008. Ils attendent le rapport de HSST Conseil (qui arrive en janvier 2009) (P-6). En septembre ou octobre 2008, madame Gendron les avise que le rapport n'est pas favorable.

[29] Personne du CLSC ne l'informe que le locataire fait faire des vérifications avec un expert. Monsieur Langevin prend connaissance d'un rapport d'expert par l'entremise de son avocat lorsqu'il reçoit les pièces en défense.

[30] Cinq semaines plus tard, un autre rapport est produit par HSST Conseil relativement à une demande du CLSC pour aller valider la présence de moisissures. L'entreprise y retourne avec ses chiens et perce des trous dans l'immeuble. Le rapport n'est pas transmis aux locataires qui n'ont pas été avisés de la visite de l'expert.

[31] En septembre 2008, madame Gendron communique avec monsieur Langevin pour l'aviser de la sortie imminente de rapports (P-7, P-8 et P-9) qui sont remis le 10 octobre 2008. Monsieur Tremblay est présent et les autorités du CLSC lui remettent alors les pièces (P-8 et P-9). Le vendredi 10 octobre 2008, monsieur Tremblay remet les rapports à monsieur Langevin qui veut en prendre connaissance le mardi suivant au bureau.

[32] Le 10 octobre 2008, les locataires reçoivent une mise en demeure de l'avocate du locataire faisant état des rapports qui demandent de se conformer aux énoncés du rapport de monsieur Frenette et donne jusqu'à 12 h 00 le 16 octobre 2008 pour élaborer un plan d'action. Il faut tenir compte du congé du 14 octobre, la fin de semaine de l'Action de Grâce.

[33] Le témoin communique le rapport à monsieur Thorpe d'EnviroParfait pour analyse en lui mentionnant que le délai est très court. Ce dernier l'informe que ça prend de deux à trois semaines pour avoir les résultats de la présence ou non de moisissures. Monsieur Langevin demande à EnviroParfait de faire une pré-analyse en prélevant des échantillons. Le 15 octobre 2008, monsieur Thorpe prélève des échantillons. EnviroParfait prépare le rapport (P-12) en réponse au rapport (P-8). À la page 2 du rapport (P-12), il est mentionné que monsieur Thorpe a des doutes quant au rapport (P-8) et recommande des correctifs à court terme. Le rapport est remis à Me Darche qui le transmet à l'avocate du locataire.

[34] Sept jours après la rencontre, les résultats de monsieur Thorpe ne sont pas encore communiqués. Une rencontre a lieu le 30 octobre au CLSC. Avant cette rencontre du 30 octobre, les locateurs transmettent un plan d'intervention préparé par EnviroParfait (P-14). Le locataire qui s'attend à une ouverture des propriétaires, déclare attendre des tests et affirme avoir soulevé suffisamment de doute. Cette rencontre est infructueuse. Un rapport d'architecte effectué par monsieur Michel Dallaire est soumis aux locateurs sur place (P-15). À l'item 4.3, il est question de l'inspection des murs de fondation. Selon le témoin, il y a eu pose d'un solin en 2003. Aucun problème ne survient par la suite, confirmant ainsi l'étanchéité.

[35] L'expert Dallaire propose de refaire les quatre premiers pieds sur toute la base de l'extérieur de l'immeuble. Il recommande qu'on enlève les joints identifiés dans les dessins sur les lignes au mur. L'ensemble de ces travaux est évalué à environ 700 000 \$.

[36] Monsieur Langevin n'est pas disposé à suivre ces recommandations puisque selon lui, elles sont hypothétiques. Il répète que la thermographie n'a pas été effectuée et il désire attendre que la température permette de faire ces tests. Il prévoit faire les tests de thermographie à la fin du mois de novembre, le coût est de 10 000 \$. La firme Patenaude-Trempe inc. est alors mandatée pour faire ces tests à la fin octobre, début novembre 2008.

[37] Monsieur Langevin reçoit le rapport d'EnviroParfait (P-16) au début de novembre 2008. Ce rapport est aussitôt transmis au locataire qui réagit dans une lettre datée du 13 novembre 2008 (P-17). Le témoin met l'emphase sur l'utilisation des mots « tous » à deux endroits dans la lettre. Les locateurs ne sont pas prêts à faire tous ces travaux.

[38] Vers le 15 ou 20 novembre, les locateurs mandatent Enviro-Option dans le but d'obtenir une autre opinion sur la qualité de l'air. Qui plus est, l'expert Thorpe a perdu quatre échantillons, ce qui provoque des questionnements.

[39] Les propriétaires attendent donc deux rapports, soit celui de Patenaude-Trempe (P-23) (thermographie) et celui de Enviro-Option (P-24) sur la qualité de l'air (reçu le 17 décembre). Dès réception, ces rapports sont transmis à Me Poisson (P-22).

[40] Dans le rapport de Patenaude-Trempe, il est identifié que l'enveloppe du bâtiment est adéquate et étanche et qu'un seul petit secteur doit être réparé. Dans son rapport du 17 décembre 2008 (P-24), monsieur Dechamplain de Enviro-Option écrit à la page 10 que les objectifs de l'expertise du 30 novembre 2008 étaient d'évaluer quantitativement et qualitativement la flore microbienne de l'air et des surfaces et de déterminer si des conditions d'humidité propices au développement des microorganismes existent dans le bâtiment. On ajoute :

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

[...]

Selon les résultats des analyses et les paramètres d'interprétation, la situation microbiologique de l'air est représentative d'un bâtiment sain. En effet, les niveaux de moisissures dans l'air et sur les surfaces, retrouvés aux points d'échantillonnage respectent les critères d'interprétation utilisés. L'investigation visuelle ainsi que l'échantillonnage de l'air ambiant et des surfaces démontrent clairement que les genres et l'ampleur de la contamination de microorganismes sont typiques d'un bâtiment sain.

[41] Après avoir transmis ces deux rapports, les locateurs reçoivent une lettre de Me Richer du 17 décembre. Pour sa part, Me Poisson écrit à Me Richer le 19 décembre (il y a eu croisement de lettres) et indique qu'il y a absence de progrès et aucune mesure significative n'a été prise afin d'enrayer le problème de contamination fongique. Elle ajoute que sa cliente n'a pas d'autre alternative que de mettre à exécution la décision prise par le Conseil d'administration le 11 novembre dernier et de conclure une convention de bail d'urgence afin de permettre le transfert de ses activités dans un environnement qui n'affecte pas la santé et la sécurité du personnel. Elle ajoute que les locataires entendent réclamer une compensation financière pour les coûts engagés et les dommages subis.

[42] Le 13 janvier 2009, le locataire transmet un avis à l'effet qu'il a pris la décision de déménager malgré qu'il reste 17 mois à courir au bail.

[43] En contre-interrogatoire, monsieur Langevin précise qu'en 2003, lorsqu'il décide d'installer un solin, il ne réfère pas à un autre expert pour s'assurer que c'est une bonne solution, c'est sa décision.

[44] On réfère ensuite le témoin aux nombreux courriels (D-18, D-19, D-20, D-21, D-22 et D-23) qui contiennent tous des plaintes relativement à des infiltrations d'eau et les locaux où l'eau s'infiltré sont précisés dans ces courriels. Il reconnaît avoir eu ces courriels.

[45] Il reconnaît qu'en 2007, le problème est plus global que des infiltrations autour du solin. Des moisissures sont découvertes entre les deux planchers. Il faut faire des travaux de l'extérieur ainsi que dans l'enveloppe. En 2007, les infiltrations ne se limitent pas au périmètre du bas, mais sont aussi répandues via les murs extérieurs.

[46] Entre 2003 et 2007, il n'y a pas d'analyse sur l'ensemble du revêtement extérieur. En 2004, un traitement au silicone est appliqué sur le revêtement extérieur. Des travaux sur les joints sont exécutés et les propriétaires mandatent une compagnie qui se rend sur place tous les six mois pour faire une vérification.

[47] Selon le témoin, en ce qui concerne les tuiles souillées, il souligne que ce n'est pas nécessairement le mur extérieur qui coule. Il peut y avoir eu infiltrations d'eau par la toiture, le système mécanique de l'immeuble ou une autre source. Selon lui, le problème est interne et peut être relié aux activités du local. Il ajoute qu'il n'accepte pas l'utilisation du terme « *contaminé* ». Une tuile peut être tachée sans qu'elle soit *contaminée*. Il y a environ 2 400 tuiles dans l'ensemble des locaux, les locataires peuvent disposer de tuiles de remplacement installées régulièrement en fonction des besoins. Une équipe permanente d'entretien est sur place dans le CLSC pour faire ce travail.

[48] Dans le document (D-34), on annonce qu'un contrat sera donné à l'entreprise Désinfectair, il s'agit d'un travail de nettoyage. Ce nettoyage n'a pas été fait depuis 11 ans.

[49] Il dit qu'avant ce rapport, il ignorait ces problèmes. Quant aux travaux suggérés par HSST Conseil (P-5), il ne juge pas utile de faire une contre-expertise.

[50] On demande au témoin s'il a pu identifier les sources d'eau à l'origine des infiltrations. Pour lui, l'enveloppe de l'immeuble est correcte. Les travaux de 2003 et 2004 règlent le problème. Il précise qu'il est faux de prétendre que les moisissures visibles en 2007 l'étaient également en 2003. Il ajoute que ces moisissures sont liées à une présence d'humidité provenant de plusieurs sources possibles. Il rappelle que le sous-sol de l'immeuble a 60 ans.

[51] Interrogé sur la procédure de reprise d'instance, il déclare être l'un des actionnaires de la compagnie 9021-6227 Québec inc. (ci-après 9021). Quant à savoir s'il est administrateur de cette compagnie, il préfère s'en remettre à monsieur Tremblay qui s'occupe des questions corporatives. Selon lui, la structure de prête-nom a été mise en place par monsieur Tremblay et il a accepté de signer la proposition.

Richard Tremblay

[52] Monsieur Tremblay travaille dans le domaine de l'immeuble depuis plusieurs années. Il réalise plusieurs projets, dont celui en cause, acquis le 11 novembre 1994. Le 4 avril 1995, il vend un tiers indivis de l'immeuble à monsieur Langevin (Pr-2). Le 31 juillet 1995 (Pr-3), messieurs Tremblay et Langevin vendent la propriété à 9021 dont ils sont les actionnaires. Le 24 février 2000, la compagnie 9021 vend à 9087 (P-4). Les actionnaires de 9087 sont toujours Tremblay et Langevin.

[53] Cette compagnie demeure propriétaire apparente jusqu'à ce qu'une transaction soit conclue à la fin 2011. La propriété est transférée à une compagnie Groupe immobilier Pro-Urbain inc., dont les actionnaires sont toujours messieurs Tremblay et Langevin (D-85).

[54] Quant à la période pertinente du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 2010, le propriétaire est 9021 et par la suite 9087. Dans les faits, les propriétaires sont messieurs Tremblay et Langevin. Ils signent des conventions de prête-nom envers la compagnie. Le témoin dépose la convention de prête-nom datée du 24 février 2010 (Pr-4), il réfère également à la première convention de prête-nom concernant 9021 (Pr-3).

[55] Monsieur Tremblay déclare avoir mis en place une structure de prête-nom, ce qui favorise l'obtention de financement à long terme avec les institutions financières. Il ajoute qu'il y a quelque chose dans la loi à ce sujet, mais il ne peut être plus précis. De plus, au Québec, il existe une taxe sur le capital, que tous les propriétaires doivent payer sur leurs actifs. Cette taxe ne s'applique pas aux individus. Cela représente des coûts importants. Il dit avoir transmis ces informations au ministère du Revenu et selon lui, le ministère reconnaît une telle façon de procéder. Au moment de la publication du second document de prête-nom, cela n'est pas communiqué au CSSS Lucille-Teasdale.

[56] On réfère le témoin à la vente (P-4) (entre 9021 et 9087), on suggère qu'étant les propriétaires des deux compagnies, en fin de compte il reconnaît qu'ils vendaient à eux-mêmes.

[57] Suite à cette vente, l'immeuble appartient à 9087 et la compagnie 9021 n'a plus d'activité. Cet immeuble est sa seule activité au moment de la vente.

[58] Monsieur Tremblay établit que le locataire quitte les lieux en janvier 2009 et cesse de payer à compter de cette date. Il reste 17 mois à courir sur le bail, ce que réclame la demanderesse. Le témoin réfère à la pièce (P-32) portant sur le détail de la réclamation au montant de 1 291 341 \$. Ce document fait état des crédits considérés, vu le départ du locataire.

[59] Pour louer à un centre de santé, il faut obtenir une dérogation, comme c'est le cas en mars 1997 lorsqu'ils en prennent possession, le zonage étant commercial.

[60] En octobre 2008, suite à l'appel de propositions, madame Gendron envoie de la documentation à monsieur Tremblay. Le témoin et son associé connaissent la complexité des demandes de changement de zonage. Tout de suite après le départ du locataire, ils entreprennent les démarches pour obtenir un changement de zonage afin de relouer dans les meilleurs délais.

[61] Ils rencontrent la conseillère de l'arrondissement afin de s'informer des possibilités d'obtenir un changement de zonage de résidentiel à commercial. Il réfère à la pièce (P-37) et aux courriels échangés par la suite. Au départ, il y a des

discussions pour changer l'immeuble et permettre l'établissement d'une polyclinique. En avril et mai 2009, la ville communique avec eux et leur fait part de la décision de ne pas accepter leur demande de changement de zonage.

[62] Par la suite, ils envisagent de transformer l'immeuble en résidence pour personnes âgées. La ville leur donne un échéancier pour la présentation formelle de leur projet au comité d'urbanisme. Il y a un avis public de la séance du conseil d'arrondissement le 28 septembre 2009. Il n'y a pas de contestation, le permis est émis le 5 mai 2010. Pour le témoin, ce sont des délais raisonnables dans ce type de dossier. Avant l'émission du permis, il est impossible d'entreprendre la transformation. Il témoigne qu'il ne peut y avoir de locataires résidentiels sans faire les démarches qu'il vient d'expliquer.

Roderick Thorpe

[63] Monsieur Thorpe a produit trois rapports pour le travail qu'il effectue dans le présent dossier : (P-12) daté du 15 octobre 2008 ; (P-16) daté du 6 novembre 2008 et (P-21) daté du 27 novembre 2008. Le premier rapport est rédigé en vue d'évaluer le rapport de l'expert Frenette. Dans son rapport ce dernier conclut que les frottis prélevés à l'intérieur des unités de ventilation démontrent la présence de types de moisissures indicateurs d'humidité excessive à l'intérieur du bâtiment et d'une situation potentiellement à risques pour la santé des occupants.

[64] Dans son rapport du 15 octobre 2008, l'expert Thorpe conclut qu'il n'y a pas de preuve visuelle suffisante pour supporter la majorité des conclusions auxquelles en arrive monsieur Frenette quant à la contamination des lieux. Cependant, dans la mesure où les lieux sont utilisés aux fins de consultation médicale, il recommande certaines mesures :

« 5. RECOMMANDATIONS

1. *Make a few small exploratory holes in the walls of rooms 1128, 1129, 1130, 1132 and 2135, especially where there is any type of water stain, to assure occupants that there is no microbial problem inside the walls.*
2. *Clean the air handling units and ducts as this was not done at the time of the earlier decontamination.*
3. *Clean or replace the prefilters each 3 months.*
4. *Remove any carpets that still remain somewhere.*
5. *Upgrade the filters to the highest MERV level possible without damaging the AHU fans.*
6. *Clean the hard floors with a safe, environmentally-friendly disinfecting cleaner.*
7. *Use only HEPA filtered vacuums for daily cleaning in a CLSC. »*

[65] En 2007, son implication fait suite au travail de madame O'Donnell de HSST. De nouveaux tests qui n'existaient pas en 2003 sont réalisés avec la collaboration de chiens renifleurs. Ces chiens peuvent détecter des moisissures même si la surface qui leur est présentée est sèche. Madame O'Donnell identifie des endroits où il y a présence d'humidité, endroits qui ont fait l'objet de travaux en 2003. Le témoin se demande pourquoi quatre ans plus tard, il y a encore des traces de moisissures. Il suggère que cela est peut-être dû aux outils choisis en 2003 pour identifier les sources d'humidité et de moisissures. Outre les lieux réparés en 2003, d'autres endroits sont identifiés. Un protocole est développé pour décider quel type de travaux seront faits. Elle se déclare satisfaite du travail effectué par la compagnie Asbex.

[66] Subséquemment, des employés se plaignent toujours. L'expert Frenette procède à des tests d'échantillonnage le 29 juillet 2008 et produit son rapport. Étant informés de ce rapport, les propriétaires s'adressent de nouveau à monsieur Thorpe.

[67] Dans un premier temps, son travail consiste à analyser le rapport Frenette et de voir le bien-fondé ou non des allégations qui s'y trouvent. Le témoin analyse en détail le tableau de la page 9 dudit rapport. Il reproche à l'expert Frenette de ne pas être suffisamment précis sur la quantité de moisissures retrouvées et de ne pas identifier les endroits exacts où il trouve ces moisissures.

[68] Pour lui, il est naturel dans un espace de retrouver certains types de moisissures, découlant de plusieurs sources possibles. De toute manière, les constatations rapportées dans le rapport Frenette ne sont pas alarmantes. Ces constatations ne permettent pas de conclure que cette étude démontre la présence de plusieurs espèces de moisissures identifiées par l'ACGIH comme étant associées à une présence d'eau ou d'humidité excessive à l'intérieur du bâtiment et que cela représente un risque pour la santé.

[69] Monsieur Thorpe examine les pages 11 et 12 du rapport de l'expert Frenette, plus particulièrement la première colonne de la page 11. Pour obtenir de véritables résultats, il faut attendre plus longtemps pour faire les tests, ce qui n'est pas fait. De toute manière, les valeurs obtenues sont assez basses. Il suggère même qu'on peut constater le même phénomène dans n'importe quel édifice normal.

[70] Quant au décompte des moisissures les plus élevées qui atteignent 236 ufc/3 dans le plénum au-dessus du local 1128, ces résultats ne l'inquiète pas.

[71] Selon lui l'humidité peut provenir d'objets extérieurs, par exemple des bottes, des souliers ou des tapis, à l'égard desquels aucun test n'est fait. Il considère que « *les tapis de fibres devraient être remplacés par des tapis antidérapants de vinyle* », en précisant « *que ces derniers se nettoient mieux et possèdent l'avantage de ne pas accumuler les allergènes.* »

[72] Dans son rapport d'octobre 2008, il a pris des échantillons à cinq endroits et les résultats doivent prendre environ dix jours à deux semaines pour être transmis.

[73] À la fin de ce rapport, il recommande de faire ce qui est reproduit au paragraphe 64 du présent jugement.

[74] Il aborde la possibilité que des échantillons aient pu se perdre, sans préciser comment cela aurait pu se produire.

[75] Monsieur Thorpe se reporte à son rapport (P-16) produit le 6 novembre 2008, concernant les tests relatifs à la présence microbienne dans l'air. Les résultats démontrent des niveaux peu élevés de spores microbiennes. Si on agite la laine minérale, les résultats obtenus sont nettement plus élevés. L'expert recommande ce qui suit :

1. *Nettoyer les unités de traitement de l'air ainsi que les conduits du système de ventilation puisque cela n'a pas été fait lors de la décontamination antérieure.*
2. *Nettoyer ou remplacer les pré-filtres tous les 3 mois.*
3. *Enlever tous les tapis et/ou moquettes qui sont encore présents à certains endroits.*
4. *Utiliser des filtres de qualité supérieure, à niveau élevé de MERV (le niveau le plus élevé possible selon les ventilateurs AHU).*
5. *Nettoyer les planchers durs avec un nettoyant qui désinfecte sécuritaire et écologique (ne jamais utiliser d'eau de javel).*
6. *N'utiliser que des aspirateurs munis de filtres HEPA pour les nettoyages quotidiens du CLSC.*
7. *Refaire les tests microbiens après avoir complété les actions correctives majeures puis répéter l'opération tous les 6 mois. »*

[76] L'expert Thorpe mentionne qu'en général, les résultats de ses tests sont similaires à ceux obtenus de monsieur Frenette, tout dépend de la méthodologie et du moment où les prélèvements sont faits. S'il y a des différences, elles sont non significatives et n'indiquent aucun problème menant à une investigation plus poussée.

[77] Commentant son rapport (P-21), où il répond à la lettre de l'avocate du CLSC, il explique en détail sa réponse en rapport avec chacun des énoncés de l'avocate. Il réfute les éléments soulevés dans cette lettre.

[78] Au cours de son témoignage en chef, il dépose un rapport daté du 31 octobre 2003 (D-92). Dans un premier temps, il rapporte des informations fournies par les propriétaires en rapport avec l'intérieur du bâtiment et par la suite l'extérieur du bâtiment. Dans ce rapport, monsieur Thorpe souligne qu'il procède à l'inspection des murs afin de détecter et d'évaluer la présence de problèmes d'infiltrations d'eau et de

qualité de l'air. Il insiste sur le fait que les informations lui sont données par les propriétaires. Son travail ne vise pas à examiner l'enveloppe de l'immeuble.

[79] Thorpe est appelé à commenter son rapport (D-25) daté du 6 janvier 2004. Il mandate la compagnie Asbex pour la décontamination et la démolition. Les travaux débutent le 25 octobre et s'échelonnent jusqu'au 16 décembre. Il évalue la qualité de l'air et présente les résultats. La conclusion de ce rapport est à l'effet que la décontamination est un succès. Cette conclusion est basée sur la supervision des travaux respectant les lignes directives de l'industrie et les résultats des tests de qualité de l'air.

[80] Relativement à la décontamination de 2007, il est en supervision conjointe avec madame O'Donnell. Il déclare que lui ou ses représentants sont présents tous les jours et il en est de même pour madame O'Donnell. Son mandat est de s'assurer que le travail de décontamination soit fait selon le protocole qui doit être suivi. Il mentionne que vu l'implication de madame O'Donnell et la possibilité de duplication du travail, il choisit de se retirer. Il réitère qu'il n'est pas spécialiste de l'enveloppe du bâtiment, son travail se limite au niveau de la qualité de l'air à l'intérieur.

[81] On lui demande s'il a considéré l'historique de l'immeuble, il répond affirmativement. Concernant l'expertise du Dr Louis Jacques, il admet que c'est un facteur à considérer.

Anne O'Donnell

[82] Madame O'Donnell est actionnaire de la compagnie HSST. Son travail consiste à évaluer les risques pour la santé des occupants en ce qui a trait à la qualité de l'air, identifier les risques et formuler ses recommandations.

[83] Son implication dans le présent dossier commence au début de juin 2007, lorsqu'elle reçoit un mandat de monsieur Alain Lemay, directeur du CSSS Lucille-Teasdale. Elle commence son travail le 20 juin 2007, avec l'aide d'un chien renifleur. Selon elle, cette méthode est très efficace pour identifier la présence de moisissures.

[84] Un représentant syndical, monsieur Brunet et certains employés du CSSS l'aident dans l'identification des endroits problématiques. Au premier étage (P-5, page 1) 18 locaux lui sont présentés comme problématiques. Huit d'entre eux nécessitent l'enlèvement des panneaux de gypse jusqu'à une hauteur de quatre pieds. La cage d'escalier est également problématique. Au deuxième étage, huit locaux sur douze nécessitent le même genre d'intervention. Le témoin réfère au plan des pages 22/25 où une légende décrit le degré de contamination par un code de couleur.

[85] Au troisième étage, quatre locaux sur 20 nécessitent la démolition des murs. La plupart des murs sont en périphérie vers l'extérieur. Il y a aussi quelques murs mitoyens. Seuls les locaux les plus préoccupants sont examinés.

[86] Elle suggère que lors du travail de décontamination, elle doit être présente puisque des mesures de contrôle de confinement doivent être mises en place afin de filtrer l'air et rendre le local où la décontamination est faite en pression négative.

[87] Son entreprise inspecte également l'unité d'air sur la toiture et les composantes sont propres. Elle vérifie l'intérieur de l'unité d'air afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'écoulement d'eau. Une fois que les zones potentielles à décontaminer sont identifiées (P-6), elle planifie les travaux de décontamination. Du 18 juillet au 1^{er} août, d'autres inspections sont faites et d'autres endroits à décontaminer sont ajoutés au plan.

[88] C'est l'entreprise Asbex qui fait les travaux de décontamination, mais c'est l'entreprise HSST qui fait le design de décontamination. HSST supervise les travaux qui s'échelonnent du 6 août au 18 octobre 2007.

[89] Elle constate à certains endroits que la laine minérale colle. Selon elle, c'est le taux d'humidité élevé qui a causé ce phénomène. Elle reconnaît ne pas avoir été mise au courant de l'historique des infiltrations d'eau avant 2007.

[90] Une partie de la décontamination est effectuée de l'extérieur du bâtiment. L'avantage de procéder à partir de l'extérieur est que le risque de contamination durant les travaux est moindre. Elle se déclare satisfaite des travaux de décontamination qu'elle a supervisés.

Gino Dechamplain

[91] Monsieur Dechamplain est président d'Enviro-Option qui œuvre dans le domaine de l'analyse de l'air intérieur. L'entreprise qu'il fonde réalise environ 1 000 expertises par année dans le domaine de la qualité de l'air et huit employés y travaillent. Ce dernier est professeur accrédité par l'IIIRC, organisme qui établit les standards dans ce domaine. Il a suivi une formation dans le domaine de la thermographie et l'utilisation des instruments d'analyse pour l'évaluation de l'humidité dans les matériaux.

[92] Peu avant novembre 2008, il est mandaté par la compagnie 9021 afin de procéder à l'évaluation de la qualité microbiologique du bâtiment dont il est question dans le présent dossier. Son travail est réalisé le 30 novembre 2008. Le but de son mandat est de vérifier la contamination microbienne dans les locaux. Une autre expertise est aussi réalisée sur le même sujet, il s'agit de l'expertise de monsieur Frenette (P-8). Il n'a pas à faire l'évaluation de la structure de l'immeuble.

[93] Il se réfère au tableau 2 de la page 9 du rapport Frenette. La méthode du *frottis* utilisée permet d'avoir une idée approximative du dénombrement des moisissures. En fait, il n'y a aucun dénombrement, ce qui rend l'interprétation difficile.

[94] Monsieur Dechamplain souligne que monsieur Frenette évalue les conduites de ventilation et constate qu'elles sont nettoyées et propres. On retrouve ces constatations à la page 7 du rapport, au-dessus de la photo 8. Selon lui, il faut vérifier l'accumulation de poussière, ensuite vérifier s'il y a présence de rouille et croissances microbiennes. Ces trois étapes sont nécessaires avant de pouvoir tirer une conclusion. Dans le cas du rapport Frenette, ces trois étapes ne sont pas complétées.

[95] L'expert Frenette note à la même page que les plenums des trois étages et l'intérieur des unités de ventilation étaient recouverts d'une couche significative de poussière. Selon Dechamplain, ses observations sont à l'effet que la quantité de poussière à l'intérieur est normale. Pour lui un plenum est un retour d'air sans conduit. Il se peut qu'il y ait accumulation de poussière. Ce qui importe c'est que sur les tuiles, il n'y a pas de poussière de manière anormale.

[96] Les spores peuvent avoir une grandeur entre un et dix microns, donc très petite. Les spores que l'on peut qualifier d'importantes ont une grosseur de quatre à six microns. Dans le rapport Frenette, le fait de ne pas avoir de concentration et d'informations plus précises sur les moisissures ne permet pas de tirer de conclusion précise et de déterminer la nature et la grosseur des spores. On ne peut pas savoir si elles proviennent de l'extérieur. On ne peut donc pas les quantifier et conclure qu'il s'agit d'un problème. Un millimètre carré peut contenir des milliers de spores, mais ici n'ayant aucune quantification, il est impossible de conclure sur la présence ou non d'un problème.

[97] Le témoin revient à la page 9 du tableau 2 du rapport Frenette et commente l'identification des moisissures échantillonnées par frottis de surface que l'on énumère dans ce tableau. Pour lui, on retrouve certains des allergènes les plus communs. Toutefois, n'ayant pas la quantification, il conclut qu'il n'y a rien d'inquiétant. Il ajoute un exemple concernant *l'epicoccum purpurascens* qui peut provenir de l'extérieur, on ne peut porter aucune conclusion à partir de sa simple présence.

[98] Concernant la présence dans l'échantillon 90288753 *Fusarium sp.*, monsieur Frenette note que cette espèce est indicatrice d'un problème de croissance fongique reliée à la présence d'eau à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une situation potentiellement à risques pour la santé des occupants selon l'ACGIH (1999). D'une part, selon le témoin, on ne sait pas d'où provient cette espèce, elle peut provenir de l'extérieur de l'immeuble et compte tenu des informations très partielles sur cette espèce, on ne peut conclure comme le fait l'expert Frenette. Plusieurs spores existent dans l'air ambiant. Par exemple à l'automne ou au printemps, certains types de moisissures sont plus présents en raison des matières en décomposition, telles les feuilles qui se retrouvent naturellement dans la nature. Ce que le rapport Frenette lui apprend, c'est qu'il y a lieu de refaire des échantillonnages et obtenir les informations manquantes.

[99] Le témoin aborde ensuite le tableau 3 du rapport Frenette, soit les concentrations et l'identification des moisissures échantillonnées dans l'air ambiant,

entre autres dans le plénum. Il précise qu'un plénum est un retour d'air. Il est évident que les occupants ne respirent pas l'air directement dans le plénum. Ce qui importe est de connaître la présence des spores que les occupants peuvent respirer. Et malgré le fait que le plénum est une source d'accumulations probables, les résultats sont faibles.

[100] Qui plus est, si on enlève une tuile au plafond, les spores vont se déplacer et si on identifie la présence de moisissures à ce moment ou dans les minutes suivantes, il y aura une exagération marquée de la quantité de spores. Malgré cela, dans les résultats du tableau 3, là aussi les quantités de spores sont non significatives. Dans tout l'échantillonnage, on identifie des spores d'une dimension de deux à quatre microns, et ce, malgré le fait qu'on déplace les tuiles. Sa conclusion est que c'est peu significatif. Pour le témoin, ce qui est sous les 100 spores est non significatif. Avec les totaux notés au rapport Frenette, il est impossible de faire des comparaisons avec le plénum et les conduits de ventilation.

[101] Pour l'extérieur (échantillon 90288769), le total est de 2042, ce qui est normal. Dans tous les tableaux du rapport Frenette, on est très loin des 100 spores par mètre carré à partir desquels on commence à se poser des questions.

[102] Se rapportant maintenant à son rapport et au mandat reçu, le témoin indique que le but est d'identifier les signes apparents ou non de contamination et, s'il en découvre, de faire des ouvertures et aller vérifier les matériaux affectés à l'aide d'un humidimètre, instrument qui permet de vérifier le taux de moiteur des matériaux. Suivant les résultats obtenus, il n'y a pas de problématique à ce niveau.

[103] Il se rapporte au point 4 de ses observations (page 6 de 12) qu'il résume. Ses observations sont principalement dirigées vers les locaux antérieurement ciblés par l'expert Frenette. Pour tous les locaux visités, il ne détecte aucune trace de contamination ou source d'activité en eau visible.

[104] Il note que les plafonds des locaux visités ne démontrent aucune trace de contamination fongique et aucune accumulation de poussière excessive.

[105] La laine isolante présente dans l'entre-plafond au-dessus des tuiles acoustiques, ne démontre aucun signe d'activité en eau et semble être en parfaite condition. L'accumulation de poussière au-dessus des tuiles est négligeable.

[106] Une quantité d'efflorescence (présence de sels minéraux blancs) se retrouve sur le mur de fondation de la cage d'escalier près de l'entrée. Le gypse démontre des signes de dégradation sur une petite superficie (moins d'un pied carré). L'humidimètre indique un taux de moiteur normal.

[107] Il se réfère au tableau 2 de son rapport où il note le taux d'humidité relevé. Si le taux est supérieur à 70 %, on peut s'attendre à ce qu'il y ait un développement fongique. Les résultats sont tous inférieurs à 20 %. Il témoigne que ce qui est recommandé oscille entre 20 et 30 %. Donc, les résultats sont très inférieurs. Il affirme

qu'on ne se trouve pas en condition de développement microbien. Pour atteindre un tel développement, il faut au moins un résultat de 50 %. Et pour faire une relation entre l'humidité et la contamination, il faut atteindre 70 % de taux d'humidité relative. En conclusion, à moins de 20 %, il n'y a aucun problème.

[108] Abordant la présence de *dioxyde de carbone (PPM)*, là aussi les résultats mentionnés au tableau 2 sont en deçà de la norme.

[109] Il aborde maintenant le dénombrement et l'identification des moisissures présentes dans l'air ambiant (7/12). Les échantillons sont envoyés à un laboratoire externe. Il énumère ce qui est découvert dans les 11 locaux et à l'extérieur. Encore une fois, il établit que pour être en présence d'une contamination significative, on doit se retrouver face à une présence de 200 à 300 spores par mètre carré et suivant les résultats, on est entre une et huit spores. Il note que l'expertise est faite en hiver et qu'il est normal après l'automne, qu'il y ait des matières en décomposition comme des feuilles mortes. Il fait ce commentaire en lien avec les résultats du local 1128.

[110] Dans le local 1129, les résultats sont faibles. Il ajoute qu'on voit rarement des quantités aussi faibles. Le local 1130 identifie la présence de levure ce qui est normal en période hivernale.

[111] Les concentrations du local 1137 sont faibles (44 spores par mètre carré). À ce sujet, il note que dans une étude de l'IRST réalisée sur 126 bâtiments, on retrouve à l'intérieur la présence de *penicillium*. Ce qui aurait été anormal, c'est de retrouver 150 ou 200 spores par mètre carré, ce qui n'est pas le cas ici.

[112] Dans le 3135, l'été on retrouve jusqu'à 2000 spores par mètre carré sans qu'il y ait de problématique liée au bâtiment.

[113] La présence de levure ne l'inquiète nullement, puisqu'elle est généralement allergène. Cette présence peut être considérée comme un signe de présence d'humidité et un signe précurseur qu'il y a quelque chose. Il faut cependant en trouver la provenance qui peut être de l'extérieur. Il reconnaît que 1 250 spores par centimètre carré sont un résultat élevé. Le témoin rapporte que dans certaines entreprises, on a trouvé jusqu'à 30 000 ou 40 000 présences par mètre carré d'air. Mis à part les levures, les résultats n'indiquent pas de concentration de moisissures.

[114] L'expert conclut dans son rapport que l'investigation et les échantillonnages de l'air ambiant et des surfaces démontrent clairement que les genres et l'ampleur de la contamination de microorganismes sont typiques d'un bâtiment sain.

[115] Le témoin ne sait pas si EnviroParfait a déjà rédigé un rapport et ne sait pas si en 2007 il y a eu des opérations de décontamination réalisées par HSST. Il n'a pas non plus vu le rapport du Dr Jacques sur les conséquences sur l'état de santé des utilisateurs des locaux.

Pierre Gendron

[116] Monsieur Gendron a une formation en thermographie au niveau des murs extérieurs et des toitures. Depuis 2011, il est à son compte en tant que consultant en thermographie.

[117] En 2008, il est appelé à faire des travaux alors qu'il travaille chez Patenaude-Trempe. Il est convoqué à une rencontre avec messieurs Langevin et Thorpe. Ces derniers veulent savoir ce que la thermographie peut leur fournir comme information pertinente sur la présence d'humidité dans les murs de l'immeuble de manière non destructive.

[118] Son travail se déroule en novembre alors qu'il entreprend de faire des relevés thermographiques à l'aide d'une caméra infrarouge. Avant d'exécuter ce travail, il prend connaissance des plans et il rencontre les propriétaires pour obtenir l'historique du bâtiment. La thermographie recherche les effets de transfert de chaleur. Les relevés sont faits autour du bâtiment au sol en circulant sur tout le périmètre du bâtiment et enregistrent les élévations aux fins d'analyses par la suite. La thermographie permet de voir les signatures thermiques de différences de transfert de la chaleur.

[119] Le témoin résume les résultats de son rapport. Il réfère au premier thermogramme (page 18). Il identifie sur la photo P1 deux zones gris pâle qui représentent les réparations de 2007. Les thermogrammes T1 et T1A démontrent l'ossature de murs qui correspondent aux colonnes et poutres. Ces éléments ont moins d'isolant et donc les ponts thermiques sont plus marqués que les sections comprises entre elles. Les tons pâles correspondent à des surfaces plus chaudes et les tons foncés à des surfaces plus froides. Sur T1, il y a une échelle de +2-0 à -9.1. Entre les fenêtres, il y a une bande pâle, soit une colonne sur laquelle on perçoit de légères variations de température. De l'isolant est déplacé ce qui explique ces variations. Les surfaces les plus foncées sont les encrages des panneaux isolants du système recouverts d'acrylique et encrés dans le gypse. Le témoin ne voit aucune présence d'humidité.

[120] Le témoin identifie la section du troisième étage et revoit les mêmes expressions thermiques, soit la fenêtre avec une perte plus grande et la position des ancrages comme sur les photos précédentes. Il n'y a pas d'anomalie. On a une distribution uniforme de chaleur sauf au niveau des fenêtres, poutres et colonnes. Même constatation pour la bande réparée à la tête du mur où il n'y a aucune présence suspecte d'humidité à cet endroit.

[121] À la page 22, l'expert traite du troisième étage. Il y a la bordure du toit (bande grise) et la petite section Ar1, qui est une présence suspecte d'humidité (un ancien parapet qui aurait été laissé sur place en ajoutant le troisième étage). C'est très petit. Il y a de l'humidité dans le matériau extérieur. C'est dû à une infiltration d'eau possible

à cet endroit, comme on en retrouve à 12 endroits (la bordure). De l'eau ruisselle à la surface du mur qui atteint cet endroit et est absorbé par les matériaux du parapet. On remarque à P12 et P13 que l'eau ruisselle sur le mur du troisième étage et se dépose sur le parapet laissé en place. Ce parapet a une pente négative qui évacue l'eau vers le mur. On remarque que l'eau coule sous ce parapet et passe à cet endroit par cette bordure. On y voit des traces d'eau. L'eau ruisselle par endroits ensuite et passe par en arrière en partie absorbée par le parapet.

[122] À l'extrémité sur la 12^e avenue, on voit une bande bleue pour localiser le secteur correspondant aux deux thermogrammes. On distingue les surfaces de perte par conduction au niveau de la poutre de la dalle du plancher du deuxième étage. Il y a de l'eau accumulée dans l'isolant qui recouvre cette poutre. Il remarque un joint de scellant qui n'est pas étanche. La source prend naissance à la bordure du deuxième étage pour atteindre la poutre.

[123] La page 24 porte sur l'élévation sur la rue St-Joseph de l'est vers l'ouest. À T7A, on aperçoit quatre endroits plus pâles (plus chauds) au niveau de la poutre de ceinture au deuxième. Cela correspond à des endroits suspects susceptibles d'être humides. Sur T7, Ar7, on aperçoit une bande verticale, c'est de l'humidité. C'est un endroit suspect.

[124] À la page 25, le témoin réfère à Ar1, Ar2 et Ar3 qui représentent aussi des endroits suspects. À la page 29, il y a des variations de température au niveau de la poutre du deuxième étage, possiblement à cause de l'isolant déplacé. À la page 30, il y a une perte au niveau des poutres de ceinture, mais pour le reste, la distribution de chaleur est uniforme. À la page 32, on retrouve le parapet à la tête du mur, la note indique que la bande blanche à la base du mur est une perte par conduction par le mur de fondation non isolé. Cependant sur le mur, il n'y a pas de zone suspecte d'humidité. À la page 33, on voit les réparations qui ont été faites et le thermogramme démontre une distribution uniforme de la chaleur. À la page 34, il n'y a pas de présence.

[125] À la page 35, on remarque deux zones au niveau du parapet. Le témoin réfère à la photo P11 de la page 14 où l'on remarque que l'acrylique est fissuré à ces endroits, ce qui explique la présence d'humidité. À la page 36, la photo est prise sur la toiture pour voir l'élévation arrière. Ces thermogrammes permettent de bien distinguer les pertes de chaleur au niveau des ancrages du matériau isolant derrière l'acrylique. Les deux figures que l'on retrouve par la suite dans le rapport sont un positionnement des endroits suspects en bleu.

[126] En ce qui a trait à la visite du 28 novembre en vue d'inspecter l'extérieur des murs et identifier les sources (page 37), le témoin examine certains détails au niveau des poutres de l'intérieur.

[127] Le témoin descend au sous-sol pour vérifier le mur de fondation parce que selon monsieur Dallaire, l'eau s'infiltré par un solin qui recouvre les murs de fondation. Il y

constate des dépôts blancs. Cette efflorescence peut dater de plusieurs années. Le témoin ne constate aucune infiltration d'eau, et ce, même s'il pleut le jour de sa visite.

[128] En conclusion, monsieur Gendron constate la présence de 15 endroits suspects. Tous ceux qui sont sous le parapet sont probablement le résultat d'infiltrations par cet endroit. Ce n'est pas un correctif majeur à effectuer. Ce genre de situation se voit ailleurs, que ce soit des murs de briques ou en maçonnerie. Il y a un entretien à faire et il faut maintenir le joint de scellant en bonne condition. Selon lui, la qualité de l'enveloppe extérieure est bonne.

Danielle Bourque

[129] Madame Bourque agit à titre de directrice des ressources humaines au CSSS Lucille-Teasdale depuis la fusion en 2006. Pour les années pertinentes, son bureau est situé dans l'immeuble relié au présent litige. Toute la direction est relocalisée en juin 2007. Elle quitte le troisième étage à cause des problèmes subis et qui seront plus amplement décrits. Le CLSC Rosemont compte plus de 260 employés.

[130] La mission du CLSC Rosemont est d'offrir des services pour une population de 78 000 personnes. Il offre des services de première ligne de soins courants et des services psychosociaux. Il dispense également des services à domicile à des personnes en perte d'autonomie et une population ambulatoire. Des gens y viennent pour les services offerts en jeunesse et en enfance famille. Il y a également un service Info-santé disponible 24 h sur 24 h.

[131] Les équipes de travail œuvrant dans l'immeuble comprennent un service d'accueil, des infirmières pour les soins courants, des travailleurs sociaux, des organisateurs communautaires et du personnel cadre et de soutien administratif.

[132] Une grande majorité des employés travaille au premier étage de l'édifice. Certains travaillent à l'extérieur et reviennent au bureau pour compléter le dossier et prendre les fournitures nécessaires. Le centre de prélèvements est situé au sous-sol.

[133] Un comité paritaire de santé et sécurité au travail est en place. Son mandat est de faire en sorte que le milieu de travail est sain pour les employés. Ce comité identifie les zones à risques et fait les recommandations qu'il juge utiles. L'employeur siège sur ce comité ainsi que des représentants syndicaux.

[134] Lors de la première année d'occupation de l'immeuble en 1995, madame Bourque mentionne qu'il y a vite des problèmes de ventilation et de dégâts d'eau, des problèmes persistants avec le système de climatisation et de ventilation.

[135] Elle dépose la pièce (D-81), un document préparé en 1997 qui fait l'inventaire des problèmes. Le local 1107 détient la palme du nombre d'infiltrations et de variations de température. Le témoin souligne que des employés disent avoir des problèmes

respiratoires. Donc, il est important de communiquer ces informations aux propriétaires. On leur demande de signifier leur inconfort par écrit. Ceux-ci en font donc état à leur supérieur immédiat, à la direction des ressources humaines ou au comité paritaire.

[136] Avant de quitter les lieux en 2007, cette problématique avec la ventilation et la climatisation est toujours persistante. Il y a des infiltrations à répétition. Le témoin réfère à la pièce (D-75) datée du 29 avril 2000. Dans cette lettre, elle mentionne qu'il y a des infiltrations dans certains bureaux et plus particulièrement dans les bureaux 1107 et 1145. À tel point que la fin de semaine du 8 avril, il est impossible d'utiliser les ordinateurs puisque les fils baignent dans l'eau. Elle ajoute que dans les murs, il y a apparence de moisissures créées par les infiltrations précédentes.

[137] Le témoin se réfère à la lettre (D-95) écrite par madame Samson-Saulnier, directrice générale du CHSLD de Rosemont. Elle a ses locaux au troisième étage. Comme le témoin est en vacances, la lettre est envoyée à monsieur Brunet afin de discuter des problèmes dans les locaux. Elle indique qu'elle reçoit des plaintes parce qu'il fait froid, au point où les clients ne peuvent enlever leur manteau.

[138] Le témoin réfère ensuite à la pièce (D-10) datée du 9 novembre 2001, qui traite du problème d'infiltrations au 1107. Elle constate que les travaux effectués par les propriétaires sont d'essuyer l'eau, d'enlever une partie du placoplâtre et de peindre.

[139] Suite à la lettre produite sous (D-10), le CLSC rencontre d'autres problématiques, par exemple le puits d'ascenseur (D-11). Il décide de communiquer avec la Régie du bâtiment. Il y a alors des senteurs nauséabondes dans l'ascenseur que le CLSC signale aux propriétaires. On leur demande de prendre action, mais le problème ne se règle pas.

[140] Le CLSC reçoit un accusé de réception et une inspection sera réalisée (D-12). Par la suite, il demande à un hygiéniste industriel d'examiner la situation. Le CLSC reçoit les recommandations de l'hygiéniste. Les propriétaires ne sont pas proactifs, il faut plusieurs plaintes avant qu'ils réagissent.

[141] Le 22 octobre 2002, madame Bourque écrit une lettre (D-14) à monsieur Tremblay l'informant qu'il y a toujours des infiltrations aux locaux 1107, 1106, 1203, 1133 et 1134. Elle souligne que cette problématique persiste depuis 1995 et qu'aucune solution n'est mise en place. Elle ajoute que certains membres du personnel présentent des symptômes relatifs à l'exposition aux moisissures (irritation des yeux, du nez, de la gorge, écoulement du nez, congestion des sinus, etc.). Elle demande de déposer un plan d'action d'ici le 31 octobre 2002.

[142] Le 25 octobre 2002, monsieur Tremblay écrit au CLSC et soumet un échéancier. On indique avoir l'intention de faire des travaux de l'extérieur du bâtiment jusqu'au 30 novembre pour étancher l'enveloppe de la bâtisse. D'ici au 20 décembre, il y aura

nettoyage et enlèvement des murs secs et de l'isolation s'il y a lieu, aux endroits où il y a eu des infiltrations. Il ajoute que ces travaux devraient régler les problèmes de manière permanente. Selon le témoin, il s'agit de la première fois que les propriétaires font des travaux de cette nature. Selon lui, ces travaux n'ont rien réglé.

[143] Le 20 mai 2003, monsieur Denis Poirier, responsable en santé et sécurité écrit à madame Bourque pour l'informer de problèmes dans les escaliers du sous-sol nord-ouest. Suite à plusieurs infiltrations d'eau dans cette cage d'escalier, les murs présentent des boursouffles pouvant contenir des champignons. Des pompes sont installées, il n'y a aucun entretien des planchers dans les locaux des entrepôts du sous-sol. Il demande que soit enlevé le tapis de l'escalier ainsi que les boîtes vides. Il demande qu'un entretien régulier des planchers soit fait à cet endroit pour prévenir l'aggravation des symptômes reliés aux problèmes de champignons et de moisissures que vivent certains travailleurs. Cette lettre transmise à monsieur Tremblay (D-17) demande de prendre les mesures appropriées. Aucune amélioration n'a été apportée à cet endroit, en quittant le local en 2007.

[144] À l'automne 2003, la situation est catastrophique. Il y a beaucoup de pluie. Les infiltrations sont importantes. Le CLSC perd de la crédibilité face aux employés. Le témoin réfère à la télécopie datée du 4 septembre 2003 (D-18) où l'on souligne qu'il y a eu infiltrations d'eau au local 1107, tout en précisant que ce local a déjà subi des infiltrations d'eau auparavant.

[145] Le 23 septembre (D-19), madame Lalonde, adjointe de madame Bourque indique qu'il y a des infiltrations au premier étage dans les locaux 1107, 1106, 1134, 1133, 1135 et 1203, ainsi qu'au deuxième étage dans le local 2133 et le couloir en face du 2131.

[146] Le 29 septembre, une autre télécopie est transmise à monsieur Tremblay concernant l'accumulation d'eau. Le 15 octobre 2003 (D-21), on signale des infiltrations dans les locaux 1130 et 1131. Le 21 octobre 2003 (D-22), on signale des infiltrations aux locaux 1106, 1107, 1110 et 1138. Concernant le local 1131, il y a de l'eau sous les tuiles.

[147] Le 22 octobre 2003 (D-23), les propriétaires reconnaissent avoir rencontré des problèmes d'infiltrations d'eau à certains endroits. Tremblay déclare que l'année précédente, le calfeutrage du périmètre de l'immeuble avait été effectué, pensant régler le problème. Il reconnaît que la situation n'est pas sous contrôle. Il décide d'octroyer un contrat pour éliminer définitivement les problèmes d'infiltrations rencontrés à la base des murs extérieurs. Le travail consiste à ouvrir la base du périmètre pour y installer un solin qui assurera l'étanchéité à la jonction des murs. Quant aux murs intérieurs, les travaux seront faits dès que les infiltrations seront colmatées.

[148] Madame Bourque réfère à une télécopie de 2004 (D-96) de monsieur Brunet concernant les émanations provenant d'une génératrice. En 2005, elle est moins

impliquée dans le suivi du dossier. En 2006, un nouveau directeur des services techniques est nommé, soit monsieur Alain Lemay. Par la suite, un mandat est confié à madame Huguette Rainville concernant la santé et la sécurité. En raison des problèmes persistants, il est également décidé de mettre sur pied un comité sur la qualité de l'air. Ce comité est formé en 2006 et a pour but de faire en sorte d'y voir clair et prendre les mesures appropriées face aux propriétaires.

[149] En 2007 l'enveloppe de l'immeuble est fissurée à plusieurs endroits. Il y a également un trou au bas du mur, le long de la rue St-Michel. Le témoin situe le trou d'environ un pied sur le plan. Elle souligne que de 1995 à 2007, les tuiles acoustiques doivent être changées continuellement.

[150] L'impact sur sa charge de travail est important, il faut y mettre énormément de temps. C'est un dossier qui nécessite un suivi continu. Comme la situation perdure depuis 1995, le climat de travail entre l'employeur et les employés n'est pas facile. Les explications manquent. Il est difficile de maintenir le lien de confiance avec les employés.

[151] Il y a des variations de température dans les locaux. Des thermostats sont installés dans certains locaux.

[152] Aucune expertise n'est faite en rapport avec la présence de moisissures dans la cage d'escalier. Selon le témoin, de toute évidence, il y a des infiltrations d'eau. La moisissure est visible sur les murs.

[153] Il y a aussi des problèmes avec une pompe dans le sous-sol nord. Ce problème est en lien avec les égouts de la ville.

La direction Bernard Brunet et Gary Furlong

[154] Monsieur Brunet est retraité depuis trois ans. Auparavant, il était chef de service technique pour le CLSC. Ses tâches étaient reliées à l'entretien des bâtiments et le maintien des actifs immobiliers. Son bureau était situé dans un autre immeuble que celui en cause. Il s'y rendait à raison de deux à trois fois semaine. Cet immeuble compte plus de 200 locaux.

[155] Il est fréquent que des intervenants travaillant dans l'immeuble l'avisent d'infiltrations d'eau. Le témoin situe les zones les plus affectées par les infiltrations de 1995 à 2000 sur le plan D-94. Il parle entre autres du local 2130 et du bureau connexe où il y a des infiltrations à l'occasion, faisant ainsi rouiller les classeurs. Au deuxième étage, la provenance de l'eau n'a jamais été déterminée. Dans le local 2130, le problème n'a jamais été réglé. Des problèmes surviennent également dans le local 2108, le local où il y a un service de maintien à domicile. Le filage est occasionnellement dans l'eau. En janvier 2005, il y a encore des infiltrations dans le local 2133 et il demande un suivi aux propriétaires.

[156] On exhibe au témoin le rapport de HSST de 2007. Les soixante locaux inspectés sont choisis à partir des plaintes des employés. La décontamination est effectuée par la compagnie Asbex. Ses employés coupent deux pieds et ouvrent le mur tant et aussi longtemps qu'ils ne trouvent plus de moisissures. Le matériel contaminé est sorti et mis dans un contenant et la reconstruction commence par la suite.

[157] Le témoin dit avoir vu des locaux affectés de moisissures comme jamais de sa vie. Il réfère entre autres au local 1137 où même le gypse extérieur est attaqué. Cette zone est fermée avec des polythènes et une balayeuse est placée pour tenter d'éliminer les particules dans l'air. Aux locaux 1110 et 2130, l'on retrouve un peu la même présence de moisissures.

[158] Quant au puits d'ascenseur (D-11), il y a des odeurs désagréables provenant de cet endroit. Dans le fond du puits, il y a de l'eau, des saletés et des moisissures. Le plancher est craqué. Un représentant de la compagnie d'ascenseur lui mentionne que le drain de fond est plus bas que le réservoir où se déverse l'eau. L'eau demeure donc en place. Les propriétaires coulent du béton et nettoient les lieux. Malgré cette intervention, les problèmes persistent toujours lorsque les occupants quittent les lieux.

[159] Interrogé sur la pièce (D-17), le témoin indique qu'il s'agit du sous-sol nord où il y a aussi des moisissures. Un monte-charge se trouve à cet endroit et il y a des infiltrations d'eau à la base de l'escalier. Le témoin dit qu'il y voit des moisissures ou une présence blanchâtre.

[160] Relativement aux symptômes ressentis par les employés, le témoin réfère à la pièce (D-81). Ce tableau est transmis aux propriétaires dans le but de faire un relevé des problèmes.

[161] Les différences de température entre les locaux constituent un désagrément pour les occupants. Pour tenter de régler ce problème, des couvercles métalliques sont fixés sur les thermostats.

[162] En 2005, il est informé de la situation problématique concernant le dossier en cause. Des employés se plaignent et des rapports médicaux créent une inquiétude quant à la présence possible de moisissures dans cet immeuble.

[163] On exhibe au témoin le rapport (P-5) préparé par HSST. Il en est informé par monsieur Lemay. La prochaine étape est d'assurer que le travail de décontamination soit effectué par les propriétaires.

[164] Dans les faits, des travaux de décontamination sont réalisés. Il va sur les lieux à plusieurs reprises. Les services à la clientèle sont assumés et le CLSC tente de minimiser les conséquences sur les services rendus. Selon le témoin, environ 20 % de l'espace est perdu durant ces travaux. Les employés sont inquiets.

[165] Il y a un projet de mise à normes des centres d'hébergement. Il faut déménager tous les services administratifs pour faire de la place aux chambres de résidents. Les besoins augmentent, ce qui fait que l'immeuble dont il est locataire ne suffit pas.

[166] Le dossier revient sur la liste des dossiers de la direction lorsque monsieur Lemay vient rencontrer le témoin et l'informe de l'existence de problèmes de santé des occupants de l'immeuble. Une stratégie d'échantillonnages est mise en place.

[167] Le témoin est informé que le Dr Jacques de la Santé publique considère que la situation est très préoccupante. Monsieur Furlong lui téléphone pour connaître son point de vue et ses recommandations.

[168] Le rapport du Dr Jacques est déposé lors de la rencontre du comité paritaire le 9 octobre. Il s'agit de la première fois que monsieur Furlong assiste au comité paritaire. Le témoin réfère à la pièce (P-7) qui émane de l'agence et aux rapports (P-8 et P-9).

[169] Le Dr Jacques soutient que les recommandations doivent être respectées dans les 30 jours. Aussi un représentant de la CSST doit faire un rapport et dans ses recommandations, il donne un délai de 15 jours pour déposer un plan d'action.

[170] Suite à la réception de ces informations, il rencontre monsieur Tremblay le lendemain matin, soit le 10 octobre. Il remet alors aux propriétaires la lettre du Dr Jacques et les informations reçues de l'expert Frenette. Les propriétaires sont informés que la CSST demande un plan d'action. Le rapport (D-41) émane de la CSST et est préparé par monsieur François Lamarre. Ce document contient un avis de correction avec des délais à respecter.

[171] Monsieur Furlong témoigne que comme établissement de santé, il doit assurer des services constants. Suite au rapport de la CSST, le témoin déclare que cela accélère le processus de décision. Ils décident de fermer le CLSC les fins de semaine, afin d'en diminuer l'affluence. La principale préoccupation est d'avoir un impact minimal sur le service. Il a comme préoccupation de maintenir une bonne communication avec le comité paritaire vu l'inquiétude manifestée par les employés.

[172] On présente au témoin la pièce (D-42) transmise au personnel pour les informer de manière officielle des démarches qui sont en cours. La confiance de ces derniers est disparue. Le témoin indique qu'il est inquiet de la conclusion de la CSST à l'effet que les lieux ne sont pas adéquats.

[173] Suite à la réunion du comité paritaire du 9 octobre 2008, les prochaines étapes sont d'attendre les intentions des propriétaires. Une rencontre a lieu vers le 30 octobre pour savoir s'ils sont prêts à faire les travaux demandés par les rapports du Dr Jacques et monsieur Frenette. Monsieur Dallaire est également engagé.

[174] Le témoin assiste à la deuxième réunion du comité paritaire du 29 octobre (D-44). Il y a deux éléments importants, la relocalisation et les problèmes de santé des employés.

[175] Par la suite, il y a une rencontre avec les propriétaires le 30 octobre 2008, à laquelle assiste un représentant de l'agence de santé. Le représentant des propriétaires remet en question le sérieux des problèmes de santé des employés et dit « *qu'ils sont plaignards et chialeux* ». Les propriétaires n'acceptent pas les conclusions des rapports du Dr Jacques et de monsieur Frenette.

[176] Le 30 octobre, monsieur Dallaire dépose son rapport (P-15), dans lequel ce dernier mentionne que des travaux d'envergure dépassant les 600 000 \$ doivent être faits. Selon les conclusions du Dr Jacques et de l'expert Frenette, la question n'est pas « *Est-ce que nous allons relocaliser et pour combien de jours* », de toute évidence, il faut trouver une solution pour relocaliser les employés. Les propriétaires n'ont pas l'intention de procéder aux travaux. On doit respecter les 30 jours de la CSST et assurer le service à la population sans interruption. Il ajoute « *On n'avait pas d'extension à demander à la CSST.* »

[177] Il faut examiner les endroits potentiels de relocalisation. Il cible un immeuble sur la rue d'Iberville, près de l'endroit où le CLSC est situé. Il y a adoption d'une résolution en vue de signer un bail d'urgence pour les locaux de la rue d'Iberville. Les propriétaires sont informés de toutes ces démarches. Le 12 novembre (D-75) en recevant la lettre des avocats (P-18), des négociations sont entreprises avec les propriétaires de l'immeuble de la rue d'Iberville et un bail est signé le 28 novembre 2008, avec l'autorisation de monsieur Pierre Rondeau, représentant de l'agence de la santé. La relocalisation a lieu à la fin de janvier 2009. Le bail de l'immeuble de la rue d'Iberville est d'une durée d'un an. La relocalisation représente un casse-tête majeur. Il est impossible de quantifier le nombre d'heures consacrées à cette relocalisation.

[178] Concernant le Dr Jacques et monsieur Frenette, il ne les connaissait pas avant leur implication dans le présent dossier. Ils interviennent suite à un mandat donné par la santé publique, à l'intérieur du mandat global. Le Dr Jacques a des patients qui sont employés du CLSC. Ce n'est pas le CLSC qui approche la santé publique.

[179] Pour monsieur Furlong il s'agit de travaux majeurs. Il ne considère pas devoir demander une autre expertise. Il dit avoir discuté avec messieurs Jacques et Frenette et témoigne avoir validé avec le directeur de la santé publique, monsieur Lessard qui les connaît et lui donne confiance en ces experts.

[180] Il répète qu'il subit la pression du syndicat et qu'il doit s'assurer que la population obtient les services. Il rappelle qu'il faut considérer aussi tout l'historique de l'édifice au cours des années. Il réitère que le lien de confiance est brisé avec les propriétaires.

[181] Concernant le rapport de monsieur Lamarre de la CSST (D-41) et l'avis de correction, monsieur Furlong demande un suivi à ce sujet. Il transmet une copie de ce rapport aux propriétaires. Il considère qu'il n'a pas à demander de délai supplémentaire au représentant de la CSST. Il ajoute que s'il avait demandé un délai, le syndicat aurait causé des problèmes. Sa crainte est que la CSST ferme l'immeuble. Il affirme que la CSST a ce pouvoir. Il reconnaît que monsieur Lamarre n'a pas « *verbalisé la nature des conséquences.* »

[182] Lorsque les propriétaires soumettent un plan d'action (D-42), le témoin déclare avoir communiqué avec monsieur Frenette (D-42 et D-43). On se fie aux expertises de messieurs Frenette et Jacques.

[183] Il n'y a que deux alternatives : soit faire les travaux ou déménager. Au 30 octobre 2008, il est clair pour la direction que les propriétaires ne veulent pas faire les travaux et remettent en question les rapports des experts Jacques et Frenette.

[184] Il faut déménager. Cette décision est prise par le conseil d'administration de l'établissement sur sa recommandation.

[185] Le CLSC n'a jamais considéré assumer le coût des travaux pour les réclamer par la suite aux propriétaires.

François Lamarre

[186] Monsieur Lamarre enseigne au collègue St-Laurent dans le département santé et sécurité. Il travaille depuis de nombreuses années dans le domaine de la santé et sécurité.

[187] Son premier rapport (D-29) fait suite à une plainte de madame Louise Tremblay du syndicat concernant un problème de qualité de l'air dans l'immeuble. Des employés ont des symptômes de maux de gorge, irritation des voies supérieures et yeux irrités. Il produit son rapport suite à une rencontre le 2 octobre 2006.

[188] Selon l'article 51 de la *Loi sur la santé et sécurité du travail*¹, il peut exiger de l'employeur différents devoirs ou choses à accomplir afin de prodiguer un meilleur environnement de travail, sain et sécuritaire. Il ajoute qu'il appartient à l'employeur de faire ses devoirs. Ses pouvoirs sont prévus aux articles 180 et 186 de la loi et peuvent aller jusqu'à ordonner la fermeture des lieux, si le milieu est dangereux. Il peut ordonner de suspendre les opérations.

[189] Les autres sanctions définies aux articles 236 et 237 prévoient des poursuites pénales. Les sanctions varient en fonction de la gravité et du manquement de l'employeur. Par exemple, s'il manque un extincteur, la poursuite est basée sur l'article

¹ *Loi sur la santé et sécurité du travail*, L.R.Q., c. S-2.1.

236 de la loi. Alors que l'article 237 est appliqué si l'employeur omet ou agit de manière à mettre en danger la santé des travailleurs.

[190] Le témoin résume la rencontre du 2 octobre 2006, son rapport est daté du 3 octobre (D-30). L'avis de correction porte sur le système de ventilation et sur les actions à prendre afin d'obtenir un rendement optimal. On demande à l'employeur de fournir un matériel en bon état et en assurer son maintien en référence au système de ventilation qui n'est pas inspecté régulièrement. Les rapports de la CSST sont transmis tant à l'employeur qu'au syndicat.

[191] Par la suite, une rencontre est prévue le 9 novembre 2006 (D-32). Le témoin se réfère au rapport du 15 décembre 2006 (D-35) où l'employeur informe la CSST qu'il procède au nettoyage des conduits de ventilation. Une série de prélèvements sont faits afin de confirmer l'absence de contamination. Un médecin est consulté par certains travailleurs et des recommandations sont faites à l'employeur. L'employeur se charge du dossier de la qualité de l'air et on demande au syndicat de supporter l'employeur dans l'identification des problèmes en santé et sécurité. À cette étape du dossier, monsieur Lamarre croit que tout est réglé en ce qui concerne ce dossier.

[192] Le témoin ouvre une parenthèse et indique que le mandat de la direction de la santé publique vise à s'assurer de la santé de la population, et ce, tant au niveau de la petite enfance, des résidences pour personnes âgées que des travailleurs actifs. L'aspect sécurité, la CSST et le volet santé sont couverts par la santé publique. Au niveau de la santé publique, on compte des médecins, infirmières, hygiénistes et techniciens en santé et sécurité.

[193] Deux ans plus tard en octobre 2008, on le réassigne au dossier. Une réunion a donc lieu le 9 octobre 2008 où sont présents tous les intervenants, y compris le Dr Jacques et l'hygiéniste Frenette (D-41). Ces derniers déposent leurs rapports concernant les problèmes qu'ils ont remarqués. On consigne dans le rapport d'intervention :

« **Description des observations et informations recueillies** »

Lors de la rencontre, les intervenants de la direction de la santé publique informent les parties sur les conclusions des études faites à l'été 2008 :

- *Enveloppe externe du bâtiment permettant de l'infiltration d'eau.*
- *Entretien déficient des ventilateurs d'entrée d'air frais, préfiltres encrassés.*
- *Présence de poussières dans les plenums (conduits principaux) des trois étages.*
- *Présence de laine minérale exposée et pouvant émettre des fibres dans l'air ambiant.*
- *Présence de tapis pouvant héberger des allergènes.*

- *Prélèvements faits démontrant la présence sur les surfaces de moisissures pathogènes.*
- *Prélèvements aériens démontrant la présence de moisissures pathogènes à l'intérieur du bâtiment.*
- *Plusieurs travailleurs (euses) présentent des symptômes d'expositions à des pathogènes non présents dans l'environnement personnel de ces derniers. De plus, des modifications au niveau du sang de certains travailleurs démontrent des expositions et des sensibilisations à certaines moisissures pathogènes. »*

[194] Monsieur Lamarre demande à l'employeur d'élaborer et transmettre à l'inspecteur un plan d'action à court, à moyen et à long terme des actions qu'il entend prendre pour protéger adéquatement la santé et la sécurité des travailleurs.

[195] L'avis de correction indique :

« **Description des dérogations**

51.5 L'employeur doit s'assurer d'identifier et de contrôler les risques présents dans son établissement.

Réf. : Présence de moisissures pathogènes dans le milieu de travail

L'employeur doit élaborer un plan d'action identifiant les actions à prendre pour diminuer les risques pour les travailleurs et pour éliminer les dangers présents. »

[196] Selon le représentant de la CSST, il y a des présomptions de présence de microorganismes pathogènes avant 2006, mais en 2008 il y a urgence.

[197] Le 27 octobre 2008, l'employeur transmet un plan d'action. On identifie les travailleurs qui souffrent de problèmes respiratoires. Certains peuvent être relocalisés et d'autres s'assurent d'être moins présents au bureau et travaillent de chez eux.

[198] Monsieur Lamarre traite du rapport D-44 du 31 octobre 2008, où il est noté :

« **Description des observations et informations recueillies**

Lors de la rencontre, l'employeur remet aux personnes présentes un plan d'action concernant les actions prises et à prendre afin d'éliminer les risques suite à la contamination de l'édifice du CLSC Rosemont (3311, St-Joseph Est). (Document «Salubrité de l'édifice du CLSC Rosemont» fait par Mme Jalbert et daté du 27 octobre 2008).

Ce plan comprend des actions afin de protéger la santé des travailleurs en aménageant l'horaire et/ou le lieu de travail des travailleurs ayant des problèmes aigus.

Le plan prévoit un déménagement des effectifs lors des travaux de décontamination ou un déménagement en cas d'incapacité du propriétaire à faire les réparations du bâtiment. Des discussions sont en cours afin de déménager

dans un autre établissement de l'employeur certains travailleurs n'ayant pas des tâches à effectuer dans l'édifice du CLSC Rosemont.

De plus, pour une période temporaire l'offre de service à la population effectuée dans l'édifice du boulevard St-Joseph a été modifiée afin de diminuer les heures de présence de soir et de fin de semaine.

Le plan prévoit aussi des communications auprès des travailleurs afin de s'assurer d'une information adéquate et mise à jour régulièrement.

Lors de la rencontre, il est convenu avec l'employeur les mesures suivantes :

- *Information et recherche des travailleurs pouvant avoir des symptômes aigus afin de les relocaliser rapidement. (Les représentants des diverses unités syndicales devront s'assurer qu'aucune personne n'a été oubliée).*
- *Une décision finale sur les réparations et/ou le déménagement du personnel devra être prise et transmise à l'inspecteur au dossier d'ici 30 jours.*

Deux avis de correction sont annexés au présent rapport :

1. *Le premier selon l'article 51 de la loi demandant à l'employeur d'identifier les travailleurs possiblement malades. (dérogation # 5)*
2. *Le deuxième avis selon l'article 51 1 demandant à l'employeur une décision sur l'aménagement des locaux où les travailleurs effectuent leurs tâches. (dérogation # 6) »*

[199] L'avis de correction indique :

« Description des dérogations

51.5 L'employeur doit s'assurer d'identifier et de contrôler les risques présents dans son établissement.

Réf. : Présence de moisissures pathogènes dans le milieu de travail

L'employeur doit élaborer un plan d'action identifiant les actions à prendre pour diminuer les risques pour les travailleurs et pour éliminer les dangers présents

Émis le : 2008-10-10 (RAP0506698) – Délai : 15 jours

51 L'employeur doit prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé des travailleurs.

L'employeur devra identifier les travailleurs symptomatiques et les re-localiser

51.1 L'employeur doit s'assurer que l'établissement sur lequel il a autorité est aménagé de façon à protéger les travailleurs.

L'employeur devra fournir un lieu de travail exempt de moisissures. »

[200] Avant de rédiger le rapport D-44, monsieur Lamarre prend connaissance du plan d'intervention (D-65).

[201] En ce qui concerne l'avis de correction n° 6 et le délai de 30 jours, le témoin indique que l'employeur doit prendre une décision. Il ajoute que l'employeur doit fournir un lieu de travail exempt de moisissures dans les 30 jours, tel que mentionné à l'avis. Le témoin mentionne qu'il a dans un tel cas une obligation de résultat à l'effet de ne pas avoir de moisissures sur les lieux du travail.

[202] Quant aux expertises que les propriétaires de l'immeuble font faire, elles ne lui sont pas transmises et il ne les demande pas. Ce que proposent les propriétaires de faire et ce qu'ils disent à l'employeur, c'est leur affaire. Son rôle est de s'attendre que suite aux avis de correction l'employeur bouge. S'il reste encore des moisissures, on déménage ailleurs.

[203] Une rencontre a lieu le 5 décembre 2008 et un rapport est préparé le 8 décembre (D-47). Monsieur Lamarre est alors informé de la décision de déménager le CLSC. On l'informe du déménagement de tous ceux qui éprouvent des symptômes et de l'offre de télétravail à certaines personnes pour leur permettre de ne pas se présenter sur les lieux.

[204] Si l'employeur avait dit « *On revient avec une décision définitive dans 30 jours* », cela n'aurait pas été suffisant, puisqu'une partie de la population dans l'immeuble est symptomatique. Il confirme qu'au début décembre (D-47), il est satisfait de la relocalisation de certains travailleurs. Il apprend par la suite que l'employeur quitte les lieux.

[205] Il précise cependant que si on avait pu confirmer qu'une partie de l'immeuble n'était pas contaminée, il aurait pu accepter l'occupation partielle avec la confirmation qu'il n'y avait pas de moisissures.

Suzanne Jalbert

[206] Madame Jalbert est chef de service pour le CSSS Lucille-Teasdale depuis septembre 2005 et elle relève de madame Danielle Bourque. Elle ne travaille pas au CLSC Rosemont. Elle est infirmière de formation et travaille depuis 1991 en santé et sécurité. Actuellement, elle assure la coordination en santé et sécurité. En 2005, elle relève de madame Huguette Rainville qui est mandatée en 2004 pour assurer le suivi du dossier sur la qualité de l'air. Elle est impliquée en décembre 2006 et fait partie du comité paritaire.

[207] Elle assiste à la rencontre du 13 décembre (D-35) où il s'agit d'un suivi en rapport avec des avis de dérogation de la CSST. Monsieur Lamarre conclut que l'employeur a fait ce qui était demandé. En 2006, monsieur Lamarre siège sur le comité paritaire.

[208] Elle est mise au courant des travaux de HSST de 2007. À l'automne, suite à ces travaux, elle est informée qu'il y a déjà des symptômes associés à la qualité de l'air.

[209] Abordant l'implication de la direction de la Santé publique, elle précise qu'il s'agit d'une référence en matière de santé publique. Quant à elle, une directive émanant de la santé publique est incontournable.

[210] Le 10 octobre 2008, une rencontre est convoquée dans le but de déposer les rapports du Dr Jacques et de monsieur Frenette. Le Dr Jacques émet une directive pour que des actions soient entreprises dans les 30 jours.

[211] Des dérogations sont notées par l'inspecteur au moment du rapport du 10 octobre 2008. Madame Jalbert est par la suite impliquée dans la préparation du plan d'action (D-65). L'objectif de ce plan est de répondre aux recommandations de la santé publique. Des avis de dérogation de la CSST doivent être adressés. Ce plan est élaboré conjointement avec la direction du service technique et l'implication de monsieur Furlong. Les objectifs sont de protéger la santé des employés du CLSC. Un déménagement temporaire ou permanent doit également être envisagé. Ce plan vise également à accélérer le processus de correction par les propriétaires. Il est envisagé différentes façons d'aider les employés dans la flexibilité de leur travail et de leur présence au bureau, par exemple à partir du télétravail. Ce plan est remis à monsieur Lamarre dans le cadre de la rencontre du 29 octobre (D-44).

[212] L'inspecteur de la CSST fait part de certaines dérogations. Il demande d'identifier les travailleurs symptomatiques et de prévoir la relocalisation si nécessaire afin de leur permettre de travailler dans un milieu exempt de moisissures.

[213] Le témoin travaille à la relocalisation des employés symptomatiques. Un tableau est préparé et les employés répondent à diverses questions (D-82). Environ 50 personnes sont symptomatiques. Aucune contre-expertise n'est réalisée et aucun billet médical n'est demandé aux employés. Le but est de préciser si certains employés éprouvent des symptômes liés à la qualité de l'air.

[214] Sur les 279 employés, 71 sont relocalisés, soit 25 %. Certains refusent d'être relocalisés.

[215] Une vingtaine d'employés déposent des réclamations à la CSST (D-79). Ces employés désirent obtenir une reconnaissance d'un lien de cause à effet entre leurs problèmes de santé et leur présence sur les lieux de travail. Les problèmes de santé touchent principalement les voies respiratoires supérieures (D-80).

Dr Louis Jacques

[216] Le Dr Jacques est médecin spécialisé en médecine du travail et santé et sécurité. Il agit comme médecin à la direction de la santé publique. Son témoignage sera davantage résumé lors de l'examen et l'analyse du dossier. Indiquons brièvement que son rapport a servi d'appui à la recommandation de monsieur Furlong au conseil d'administration du CLSC afin de justifier qu'il fallait quitter les lieux.

[217] Son témoignage résumé lors de l'analyse du dossier porte sur l'évaluation de la contamination fongique de l'immeuble en cause par stratégie d'échantillonnages. Ce travail est fait en collaboration avec l'expert Frenette, hygiéniste du travail et madame Marie-Alix d'Halewyn de l'Institut national de santé publique du Québec. Cette dernière est mycologue, spécialisée dans l'analyse des moisissures et champignons.

[218] Sa première implication remonte aux premiers patients qui lui sont référés à l'été 2006. Il voit par la suite, un grand nombre de patients qui sont des travailleurs du CLSC. De 2006 à 2008, il rencontre environ une trentaine de personnes. Ces patients lui sont référés par le syndicat qui l'informe d'un problème concernant la qualité de l'air dans le milieu de travail du CLSC.

[219] Il analyse l'ensemble des données transmises avec les données médicales et juge utile de faire une visite des lieux. Cette visite a lieu le 30 novembre 2006. Il constate et inscrit ses constats dans un rapport.

[220] Par la suite en 2007, on explique les constats de sa visite au CLSC. Le Dr Jacques a rencontré 11 personnes depuis le début de septembre 2006.

[221] À l'été 2007, on l'informe du travail effectué par HSST. Il reçoit le rapport de HSST (P-5), avec des plans qui font état des zones problématiques et démontrent la présence d'humidité et de moisissures. Le témoin est avisé des travaux de décontamination de 2007. Il est inquiet de la propagation des poussières lors des travaux.

[222] En 2008, le problème au CLSC ne semble pas résolu. Le Dr Jacques participe en conséquence à la préparation du rapport, stratégie d'échantillonnages (D-4). Il rencontre certains patients.

[223] Il conclut que le problème persiste.

[224] Une rencontre a lieu le 15 mai 2008, en présence de madame Jalbert, madame Germain, madame Gendron, monsieur Lemay et trois représentants syndicaux. Il est alors décidé de vérifier un groupe plus large d'employés. Un questionnaire (D-77) est remis aux employés au début de l'été 2008 afin de vérifier l'état de la situation. Il identifie 20 personnes qui sont déjà suivies.

[225] Ce travail vise à décrire la nature des symptômes et de voir quel regroupement de ces symptômes peut être fait. Il réfère par la suite à la pièce (D-97). Un questionnaire est transmis à 15 patients (plutôt que 14, parce qu'un questionnaire est reçu plus tard). Ce questionnaire porte sur les symptômes reliés à des problèmes respiratoires et en oto-rhino-laryngologie.

[226] Un rapport est transmis le 9 octobre 2008 (P-7) à l'attention de monsieur Furlong. Ce rapport contient un avis de la direction de la santé publique. Ce rapport

est présenté au CSSS Lucille-Teasdale (D-41) le 9 octobre, soit la journée même de la rédaction du rapport. Un avis de correction est émis par la CSST.

Yves Frenette

[227] Monsieur Frenette dépose son *curriculum vitae* aux fins du présent jugement. Il n'est pas nécessaire d'en faire un résumé exhaustif. On peut simplement mentionner qu'il commence à travailler dans le réseau de la santé en 1985. Depuis cinq ans, il œuvre à la direction de la santé publique, comme hygiéniste de l'environnement. En cette qualité, il est spécialisé au niveau de la qualité de l'air. Il agit à titre d'enseignant dans certains programmes, entre autres à l'Université de Montréal où il donne des cours ayant trait à l'évaluation des moisissures que l'on retrouve dans les bâtiments et en technique infrarouge. À titre d'hygiéniste à la santé publique, il est expert provincial en moisissures et est dépêché sur les lieux partout au Québec. Il évalue de deux à trois bâtiments par semaine et participe à des groupes d'experts.

[228] En 2008, il est impliqué dans le dossier du CLSC Rosemont. Le Dr Jacques est déjà impliqué et on lui soumet plusieurs études réalisées sur ce bâtiment. On lui demande de faire le point, car des employés de retour au travail présentent des symptômes compatibles avec une exposition aux moisissures.

[229] La première étape est de faire une revue de toutes les études ou documents qu'on lui produit. Il est clair pour lui qu'il y a un problème d'infiltrations d'eau, particulièrement au premier étage.

[230] Il procède à une inspection visuelle des lieux, le parement extérieur, les locaux, les systèmes de ventilation et l'intérieur des plénums (espace d'air entre les tuiles - c'est par le plénum que l'air est retourné au système de ventilation). Il prélève des échantillons de moisissures à plusieurs endroits, vérifie également si les unités de ventilation et les plénums sont décontaminés correctement suite aux travaux de 2007. Les locaux choisis sont sélectionnés en fonction du signalement des employés.

[231] Quant à la stratégie d'échantillonnages (D-40) de juin 2008, il participe à la confection de ce document. Madame Marie-Alix d'Halewyn, le Dr Jacques et lui-même décident d'une stratégie d'échantillonnages. Ils émettent différentes hypothèses. Il est possible que les travaux n'aient pas corrigé totalement le problème de contamination. Il est aussi possible que cette contamination ait continué de progresser ou que la première évaluation et les travaux qui ont suivi n'aient pas couvert toutes les sources de contamination.

[232] Il traite ensuite du nettoyage des systèmes de ventilation. Il se réfère à la littérature scientifique sur la manière de nettoyer les systèmes de ventilation. Il faut nettoyer le système de ventilation ce qui comprend les plénums, puisque l'air qui est traité par les unités de ventilation provient des plénums. Il suggère qu'un système admet 10 % d'air neuf et 90 % d'air qui est re-circulé, pour ensuite être redistribué

partout. Il est important de comprendre que les spores de moisissures sont très petites entre deux et dix microns. Si on ne nettoie pas le système de ventilation au complet, les spores seront réaspirées et redistribuées dans le système.

[233] Les filtres sont incapables de filtrer les moisissures, sauf les filtres HEPA ou MERV 13 qui ont la capacité de capter les spores de moisissures. Les unités en cause dans le présent dossier ne sont pas munies de tels filtres.

[234] Aussi, les systèmes ont des débits variables qui ne produisent pas le même débit tout au long de la journée. Souvent, dans un souci d'économie d'énergie, l'apport d'air est réduit pour permettre au système de chauffage d'être plus efficace. Cela peut causer des inversions de pression à l'intérieur du plénum. Lorsque le débit ralentit, il y a une inversion de pression.

[235] Le témoin explique que s'il y a condensation ou infiltration d'eau dans les conduits de ventilation, il peut y avoir un autre foyer de croissances fongiques, donc une source additionnelle de contamination de l'air (D-40, page 3). En été, si l'air est humide à l'extérieur, il peut être chargé jusqu'à 100 % d'humidité relative et les moisissures peuvent commencer à 55 % ou 60 % d'humidité. Cela crée un potentiel de conditions permettant la présence de moisissures, en particulier s'il y a des matériaux fibreux à l'intérieur des unités de ventilation.

[236] Le témoin élabore sur la stratégie d'échantillonnages proposée et expliquée à la fin de la page 3 du rapport (D-40). Il se rend sur les lieux le 29 juillet 2008. Il recueille alors des échantillonnages et prend des photos. Il est accompagné de messieurs Lemay et Brunet à titre de représentants du CLSC. L'inspection visuelle est importante et permet d'avoir une bonne idée de certaines anomalies. Il commente toutes les photos de son rapport (P-8). Notons qu'à certains endroits, il observe des traces d'infiltrations survenues après les réparations. Il y a selon lui toujours présence d'infiltrations d'eau. Sur la photo 5, on peut voir le phénomène d'efflorescence qui a provoqué un problème d'humidité et qui ressort du béton en laissant un dépôt de calcaire. Avec un tel phénomène, on peut conclure qu'il y a un problème d'humidité au niveau du solage.

[237] Sur la photo 8, le témoin indique avoir inspecté visuellement le système de ventilation. On lui avait dit que le système avait été nettoyé. Il constate cependant que les conduits sont nettoyés, mais qu'à l'intérieur des unités, il y a une couche de poussière significative. Si l'intérieur est nettoyé, ce travail n'est pas fait de manière satisfaisante. Le témoin réfère au noir que l'on voit sur la photo 8, qui représente une couche de poussière. Il faut brosser pour que cela puisse revenir sur le métal. Le témoin dit qu'il y a six unités de ventilation dans l'immeuble et il en examine cinq qui sont toutes dans le même état.

[238] Sur la photo 9, on voit la surface des tuiles où de la laine de fibre de verre (rose) est déposée à la grandeur. Comme on le voit sur la photo, la laine est noircie.

Selon le témoin, cela représente un problème puisqu'il s'agit de la superficie la plus importante qui compose le système de ventilation. Premièrement, ce n'est certainement pas de la nouvelle laine et deuxièmement selon le témoin, on ne recommande plus de mettre de la laine de cette sorte à l'intérieur des plenums puisque c'est un produit poreux et s'il y a une fuite d'eau par exemple par le système de plomberie, il y aura formation d'une présence fongique importante. Aussi, dans un tel cas, il peut y avoir libération de fibres de laine qui peuvent être irritantes pour le système respiratoire.

[239] Sur la photo 10, on aperçoit des préfiltres encrassés. Ceux-ci se trouvent à l'entrée. C'est à cet endroit que l'air neuf (10 %) entre. Si un préfiltre n'est pas nettoyé, il se colmate, un gâteau se forme et il devient encrassé. Ceux que le témoin a inspectés n'ont pas été nettoyés depuis fort longtemps. Il témoigne les avoir mis devant le soleil et la lumière ne passe pas. Il y a donc peu d'air neuf qui pénètre.

[240] Tel que mentionné à la page 3 de son rapport, le *Règlement sur la qualité du milieu de travail*² ne prévoit aucune norme ou valeur de référence en ce qui concerne les moisissures. Il déclare que le document de l'ACGH et le document de l'Institut national de santé publique du Québec recommandent de comparer les concentrations et les espèces de moisissures de l'intérieur aux concentrations et espèces de l'extérieur.

[241] Il existe deux grandes catégories de spores. La première une saprophyte primaire qui se trouve dans l'air extérieur, vient entre autres des feuilles d'arbres et des végétaux. Il n'y a pas de problème à vivre en contact avec cette catégorie. L'autre catégorie est saprophyte secondaire. Son réservoir naturel est le sol. Il décompose la matière organique présente dans le sol. Quand chacune des catégories se situe où elle doit être, tout va bien. Le problème est lorsque la matière organique est attaquée par les secondaires, cela risque d'être nuisible à la santé.

[242] Dans chaque bâtiment, les deux premières conditions sont présentes et propices à la croissance de moisissures, soit la température ambiante et la matière organique. Tout ce qui manque c'est de l'humidité. Dès qu'il y a des infiltrations non corrigées dans un délai de 48 heures, les moisissures émettent des spores qui dégagent des micro-toxines. Chaque moisissure sécrète son propre poison, pour prendre le contrôle de la surface concernée. Il n'y a pas de norme quantitative minimale en ce domaine. On analyse si le milieu est en déséquilibre. Il est plus important de voir quelles espèces sont présentes que d'en déterminer leur nombre. Il existe certaines spores non viables, mais qui ont néanmoins conservé leur pouvoir toxique. Le fait que ces spores meurent ne neutralise pas les micro-toxines qu'elles peuvent dégager. Lorsque le nombre d'unités viables à l'intérieur est plus élevé qu'à l'extérieur ou que la proportion relative des espèces retrouvées diffère, il est possible de supposer une amplification fongique intérieure. Aussi, si plusieurs espèces retrouvées à l'intérieur sont inexistantes dans

² *Règlement sur la qualité du milieu de travail*, RQMT S.2.1, r-15.

l'environnement extérieur immédiat, une source de contamination intérieure peut être soupçonnée.

[243] Il précise que les espèces associées à un problème fongique intérieur sont bien connues. Il les énumère au bas de la page 5 de son rapport.

[244] Il explique le tableau situé à la page 9 de son rapport ayant trait à l'identification des moisissures échantillonnées par frottis de surface. Il note la présence des espèces, mais pas la quantité. Ce qui l'intéresse est de savoir si les unités sont bien décontaminées. Il constate avec les résultats que la décontamination n'est pas optimale.

[245] Il note qu'il n'y a aucune norme établissant une valeur quantitative minimale. Il connaît la norme du Manitoba dont fait état l'expert Thorpe, mais il ne l'utilise pas et déclare qu'elle n'a aucun fondement scientifique. Quant aux tableaux des pages 9 et 10 en rapport avec les frottis de surface, il conclut que toutes les localisations sont problématiques sauf l'échantillonnage 90288755 (intérieur de l'unité côté ouest du troisième étage).

[246] On réfère à son tableau 3 de la page 11, soit les concentrations et identification des moisissures échantillonnées dans l'air ambiant (dénombrement UFC/m3). Après avoir expliqué sa méthode de prélèvements, il note que le temps d'attente n'a pas d'importance parce que les systèmes de ventilation sont en marche, donc il ne peut pas y avoir de processus de sédimentation.

[247] Il compare avec l'air extérieur et souligne les différentes espèces répertoriées dans le tableau 3. Au premier étage, il y plus de 16 espèces différentes, soit quatre fois plus qu'à l'extérieur. Cela lui permet de conclure à l'existence d'un déséquilibre beaucoup plus important au premier étage, incluant le plénum. Il réfère au local 3130 du troisième étage et constate qu'il y a peu d'espèces. Il conclut à l'existence d'un problème de contamination fongique au premier étage.

[248] Traitant des différentes espèces répertoriées dans le tableau, *l'Aspergillus Niger* est une moisissure dangereuse qui peut être fatale dans les poumons pour celui qui en est affecté. Le *Cladosporium sp.* n'est pas une espèce inquiétante. La *Chrysonilla* est une espèce envahissante. La *Coleomyces* est une espèce préoccupante. Il ajoute qu'on ne pose pas un diagnostic sur une seule espèce, ce qui est examiné c'est le portrait global. Il note la présence de quelques espèces de *Penicillium* (cinq espèces) qu'il considère comme préoccupantes, tout comme les *Phialophora repens*, *Phoma glomerata*, *Thysanophora penicillioides* et *Wallemia sebi*.

[249] Il précise que la levure prélevée n'est pas une moisissure. Il s'agit d'un autre type de microorganisme qui indique la présence d'humidité excessive à l'intérieur d'un bâtiment.

[250] L'expert note qu'au deuxième étage la contamination est moins importante (six espèces contre seize espèces au premier étage).

[251] Il conclut qu'il y a présence de plusieurs espèces de moisissures identifiées par l'ACGIH, comme étant associées à une présence d'eau ou d'humidité excessive à l'intérieur d'un bâtiment. La quasi-totalité d'entre elles n'est pas présente dans l'air extérieur. Il ajoute que ces moisissures sont reconnues pour leur potentiel à créer des problèmes de santé chez certaines personnes. Ces moisissures sont toujours présentes dans l'air puisque les mesures correctrices en mitigation sont incomplètes.

[252] Il résume par la suite chacune des étapes des recommandations qui sont reproduites à la page 17 de son rapport.

[253] Traitant du rapport d'Enviro-Option (P-24), il déclare qu'il est difficile d'avoir une étude par centimètre carré. Il a déjà utilisé cette technique qui ne donne pas de résultat fiable. Il dit avoir déjà reçu des mandats pour examiner des salles d'opération et aucune salle n'était absente de moisissures. Par conséquent, il s'étonne des résultats obtenus de 0.

[254] En contre-interrogatoire, il admet s'être trompé sur le nombre d'unités de ventilation. Il soulève entre cinq et huit tuiles par étage pour faire son expertise. Il admet également qu'un délai de trois à quatre mois est nécessaire avant d'avoir les résultats d'échantillonnages, délai qu'il convient être trop long.

[255] On lui demande si un tapis, une plante ou de la nourriture peuvent générer des spores, le témoin répond que c'est négligeable. Les saprophytes secondaires existent à l'extérieur, mais pas en quantité dominante. Il revient sur l'importance de maintenir l'équilibre et sur l'importance de comparer l'extérieur à l'intérieur. Il n'est pas normal de retrouver plus de spores dans un plénum si celui-ci n'est pas contaminé.

[256] Les valeurs identifiées dans ses tableaux donnent pour la plupart une spore (calcul de UFC/m³). La plus envahissante à 17 donne deux spores.

[257] Il répète qu'il faut utiliser son jugement avec 16 espèces au premier étage. Selon lui, il n'y a aucun doute qu'une contamination persiste à cet endroit. Il réitère que l'inspection visuelle est importante dans ce type d'analyse. Si un bâtiment connaît une contamination, il faut un nettoyage de décontamination de tout le système de ventilation, ce qui inclut les plénums, les conduits et tout le système de ventilation. Comme la laine minérale est complètement noircie, il n'est pas nécessaire de faire des tests pour confirmer les observations visuelles qu'elle est contaminée par des moisissures. Cette laine est une « *trappe à spores* », il faut changer la laine sur les trois étages.

Michel Dallaire

[258] Monsieur Dallaire est architecte et détient une maîtrise en architecture. Il fonde sa propre firme en 1984. Il reçoit un mandat du CLSC Rosemont afin d'aller vérifier l'état de l'enveloppe du bâtiment. L'établissement identifie et pratique deux ouvertures dans les murs des locaux où il y a des problèmes et eu des réparations. Il a entre les mains plusieurs rapports, dont les rapports (P-8, P-9, P-23 et D-92). Les rapports de Patenaude-Trempe et EnviroParfait lui ont été transmis récemment. Il reçoit le mandat le 20 octobre et se rend sur place le 23 octobre. Il remet son rapport le 28 octobre.

[259] L'enveloppe qu'il examine inclut le mur extérieur, les fenêtres et le mur de fondation. Il inspecte l'intérieur des ouvertures. Il se déplace également dans la cage d'escalier du sous-sol et sur la toiture entre les deuxième et troisième étages.

[260] Les murs extérieurs comportent un enduit acrylique sur un isolant blanc de type polystyrène. À l'intérieur de ces murs, il y a une ossature de colombages métalliques isolés avec de l'isolant en nattes de fibre de verre. Sur la face extérieure sont fixés des panneaux de « *gyplap* » sur lesquels sont adossés des panneaux isolants de polystyrène expansé, servant de support au treillis de fibre de verre sur lesquels est appliquée une couche de base et la couche de finition de l'enduit acrylique. Selon l'expert, l'enduit acrylique doit être appliqué sur deux couches de base, ce qui permet d'en assurer l'étanchéité. Dans le présent cas, il y a des travaux de correction à certains endroits et on peut voir le treillis et la couche d'enduit de base qui est mince. Selon l'expert, ceci rend clairement les murs extérieurs perméables à l'eau de pluie à ces endroits. Le témoin réfère à plusieurs photos.

[261] Sur les photos 1 et 2, on peut voir le treillis qui devrait être « *noyé* » dans l'enduit de base ce qui n'est pas le cas ici. Selon lui, on n'aurait pas pu procéder à la pose de la couche de finition, puisqu'il faut appliquer deux couches de base, ce qui est bien décrit dans la méthode du manufacturier. Le treillis doit être entièrement recouvert. Il faut bien « *noyer* » le treillis, de manière à ne voir que du crépi. Selon l'expert, ce phénomène est constaté à l'ensemble des reprises (travaux de 2007), ce qui provoque un manque d'étanchéité. Il ajoute que de cette façon, il n'y a aucune interruption, que tous les matériaux sont superposés, ce qui rend la migration d'humidité et de l'eau plus facile. Les murs extérieurs recouverts d'enduit acrylique n'offrent pas l'étanchéité à l'eau de pluie ou un écran pare-pluie tel que l'exige notre climat.

[262] Concernant les photos du solin et les commentaires à ce sujet, il réfère aux photos RT-15, 16 à 21 et RT-24. Le solin à la base du mur doit permettre à l'eau de s'évacuer. Le solin n'est pas placé correctement. Ce solin est scellé et l'objectif est que l'eau derrière le parement atteigne la feuille métallique et soit rejetée à l'extérieur. Dans le présent cas, de la manière dont il est installé, l'eau ne peut être évacuée. Cela contredit l'objectif même d'un solin. Aussi, il aurait dû y avoir une ouverture de six à huit pouces au-dessus du solin.

[263] À la photo RT-13, on aperçoit un joint de silicone. Il est possible de lever la silicone d'une main, ce qui démontre qu'il n'y a pas une bonne adhésion et que cela affecte l'étanchéité. Selon le témoin, ce n'est pas de cette façon qu'on répare un joint. Il faut découper dans l'isolant et remettre un treillis.

[264] Le témoin réfère à la photo RT-05, où on peut voir l'eau sur le toit. Il attire l'attention sur la façon dont le revêtement se situe à la jonction de la toiture. À la photo RT-06, on aperçoit la jonction entre le revêtement et la toiture, sans membrane d'environ huit pouces et un solin permettant à l'eau de s'évacuer. Selon le témoin, il y a sûrement déjà eu un problème d'infiltrations d'eau puisqu'on a tiré un joint à gauche sur la photo RT-06.1.

[265] Quant à la photo RT-07, on voit l'isolation rose et le colombage métallique. La photo RT-07.1 démontre l'état de la partie basse (la sablière). Selon le témoin, cette surface est rouillée. Il est certain qu'il y a eu beaucoup de problèmes d'humidité pour qu'à la longue, la galvanisation ne résiste pas et provoque de la rouille. Il déclare qu'on peut supposer que la laine est devenue comme une éponge au contact de l'eau et que la partie métallique a été attaquée. On aurait dû enlever cette partie, enlever tous les contaminants, enlever les colombages et installer une nouvelle sablière.

[266] À la photo RT-11, on voit la même ouverture. La colonne est très exposée, il n'y a aucune isolation du côté intérieur. Il soumet cependant que cette installation est conforme à la réglementation.

[267] À la photo RT-14, le témoin note qu'on voit une partie inférieure du mur rouillé. On se situe au deuxième étage. Selon lui, il y a également dégradation du placoplâtre intérieur.

[268] Aux photos RT-8, RT-9 et RT-10, le témoin note que lors des travaux, du « *gyplap* » conçu pour résister à l'humidité y a été apposé. Plutôt que de procéder et remettre le « *gyplap* » par l'extérieur, il est installé entre les colombages métalliques, ce qui crée un espace d'air dans un endroit non ventilé. Cela provoque un affaiblissement du facteur isolant permettant ainsi la condensation.

[269] Le témoin élabore sur les recommandations préliminaires, telles qu'expliquées à la page 5 de son rapport. Cette partie traite des sujets suivants : 1) Réfection à la base du mur ; 2) Réfection des joints ; 3) Réparation des fissures ; 4) Réfection du mur au-dessus de la marquise ; 5) Réfection du solin à la base du mur ; 6) Application d'une peinture ; et 7) Remplacement des plafonds intérieurs.

[270] En ce qui concerne les fenêtres, le témoin veut se servir du rapport Patenaude-Trempe et le commenter. Une objection est soulevée, puisqu'à aucun endroit dans le rapport on ne traite de ce sujet. Ce rapport est entre les mains des avocats du CLSC depuis 2008, le tribunal accueille l'objection, car ce sujet très distinct ne fait l'objet d'aucun commentaire dans le rapport produit.

[271] Selon l'expert, la qualité isolante de l'enveloppe est très faible. Cela concerne les fenêtres verticales. L'expert note que les fenêtres fixes des murs extérieurs sont minimales au niveau de leurs cadres. Il s'agit de cadres de fenêtres sans bris thermique. Dans son rapport, il écrit que l'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres est minimale et ajoute qu'on peut croire que les fenêtres dont les scellants sont fissurés contribuent ou ont contribué aussi aux infiltrations d'eau dans les murs extérieurs. »

[272] Quant au mur de fondation, lors de sa visite, il a constaté des infiltrations d'eau à l'intérieur en partie haute des murs de fondations. « *Des dépôts blancs (correspondant à des champignons) sont faciles à distinguer en surface (voir photo 03).* »

[273] Le témoin dit avoir vu du matériel imbibé d'eau (RT-09) par les ouvertures et dit avoir recommandé d'enlever cette partie puisque l'isolant blanc est très humide et imbibé d'eau.

[274] Au niveau de sa conclusion, il écrit :

« **7.0 Conclusion**

Les problèmes d'infiltrations d'eau, de rouille des colombages métalliques et de contamination à l'intérieur des murs extérieurs sont relativement fréquents avec ce type de murs de crépi. La mise en application dès le départ de deux couches d'enduit acrylique pour dissimuler entièrement le treillis est une bonne pratique reconnue pour éviter les problèmes rencontrés actuellement. De plus, des cadres de fenêtres extérieurs avec bris thermiques sont une pratique courante depuis plus de 40 ans, pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau. Les fenêtres devraient être remplacées.

En ce qui nous concerne, des travaux importants sont requis sur l'enveloppe architecturale, préalablement aux travaux de décontamination intérieure.

[...]»

Pierre Rondeau

[275] Monsieur Rondeau est retraité. À l'époque, il était conseiller à la location d'espaces au CSSS Montréal depuis janvier 1981. Son travail consiste à s'assurer que tout le processus entourant la location soit exécuté. Il autorise la signature de baux. Un règlement ou un guide est créé pour encadrer ce domaine et il le suit.

[276] Quant à la problématique de la qualité de l'air au CLSC Rosemont, il en entend parler pour la première fois à l'été 2008. À ce moment, il y a des transferts de bénéficiaires en psychiatrie avec ce que ça implique comme transfert du personnel et des besoins des nouveaux espaces. Monsieur Furlong lui apprend qu'en 2007, des travaux de décontamination ont été effectués au CLSC Rosemont. Il note que l'établissement n'a pas à tenir l'agence au courant de ces faits.

[277] Il prend connaissance de l'avis de la santé publique. Sa compréhension est qu'il y a une contamination systémique dans cet immeuble.

[278] Selon monsieur Rondeau, la santé publique n'agit pas vraiment en parallèle avec les immobilisations. Il y a une demande de l'établissement pour que la santé publique s'implique dans le dossier. Une fois que le témoin prend connaissance de l'ensemble des rapports, il informe l'établissement que l'agence est là pour les appuyer et financer certaines dépenses.

[279] Le témoin assiste à une rencontre du conseil d'administration et donne certains conseils sur la relocalisation et sur les règles applicables en matière de location.

[280] Dans un contexte comme celui qui est exposé dans les documents qui lui sont présentés et qui représente un danger pour la santé et la sécurité des objets, l'établissement n'a pas besoin d'autorisation spécifique. Dans un tel cas, l'autorisation et l'implication directe de l'agence relèvent plus de l'assistance que d'un suivi pour s'assurer que les règles applicables sont respectées.

[281] Il visite l'immeuble sur la rue d'Iberville et affirme que cet immeuble est tout à fait conforme au marché et même de mémoire, il croit que le prix est inférieur de quelques dollars du pied carré, par rapport au marché.

[282] Avec l'expérience, il développe les coûts d'aménagement de nouveaux locaux sur une base empirique. Donc, au départ, il estime l'ampleur des coûts de relocalisation, lesquels sont financés en amortissant le coût à l'intérieur du bail. La question de quitter les lieux relève exclusivement de l'établissement.

[283] Dans le cas d'un déménagement en cas d'urgence comme celui en cause, il n'a pas le mandat de l'approuver. Un cas d'urgence est lorsque la sécurité des personnes et des choses est en cause. Monsieur Furlong les tient au courant dans le but d'obtenir leur conseil et appui durant le processus décisionnel. Il est mis au courant du rapport de monsieur Thorpe sur la qualité de l'air qui arrive à une conclusion différente de celle de monsieur Frenette.

[284] Il a aussi une bonne idée des coûts que peuvent engendrer les travaux à faire qui tournent autour de 700 000 \$. Malgré ces divergences au niveau des expertises et l'ampleur des travaux, il ne questionne ni monsieur Furlong ni les experts sur les conclusions de leur rapport. Il ne suggère pas non plus de faire affaire avec un autre expert vu les divergences d'opinions des experts.

Guyline Fortin

[285] Madame Fortin est chef de service informatique et télécommunication au CSSS Lucille-Teasdale. Depuis 1991, elle est à l'emploi du CSSS et chef du service informatique. Elle est responsable du support informatique pour les 2 600 employés et

1 200 équipements ordinateurs, imprimantes et serveurs. Elle est responsable de l'entretien de ces appareils. Elle n'a jamais travaillé au CLSC Rosemont.

[286] En 2008 le CLSC Rosemont compte 14 serveurs informatiques, 182 ordinateurs et 37 imprimantes. Au niveau de la téléphonie, le système est composé de 300 postes tous configurés sur le système. Elle est directement impliquée dans relocalisation de 2008. Son implication est de s'assurer que le personnel fonctionne avec le moins de conséquences négatives. Il ne s'agit pas simplement de brancher et débrancher les appareils, une reconfiguration complète doit être faite, afin de « parler » au serveur. Quant à la téléphonie, les postes ne peuvent pas être conservés et il faut également fournir de nouveaux téléphones avec reconfiguration.

[287] Dans l'immeuble de la rue d'Iberville, il n'y a pas de système informatique, pas de câblage et pas de salle de serveur. Elle doit préparer l'arrivée des employés et faire le câblage pour les postes de travail. Il faut aménager des salles de communication et salles de serveurs avec climatisation sur chaque étage.

[288] La téléphonie est reconfigurée et un nouveau système est acheté afin d'éviter qu'il y ait interruption du service à la clientèle. L'Université de Sherbrooke vend un nouveau système de téléphonie usagé au coût de 15 000 \$, lequel inclut un lot de l'Université de Sherbrooke. L'achat d'un système neuf (D-57) coûte plus de 100 000 \$.

[289] En novembre 2008, elle envisage différents scénarios. Officiellement, c'est en décembre qu'elle prépare le déménagement sur la rue d'Iberville. Au début janvier, le CLSC est prêt à recevoir des employés. Vers le 15 janvier, tout est prêt pour une certaine partie du déménagement.

[290] Lors du déménagement sur la rue d'Iberville, les ordinateurs et les téléphones sont tous déménagés. Elle retient les services de consultants externes pour l'appuyer à ce niveau. Monsieur Claude Lambreux gère l'aspect téléphonie, deux firmes sont engagées pour aider à la configuration et une autre compagnie pour l'installation du câblage.

[291] Le coût total de ces opérations est indiqué à (D-50), soit 201 157,93 \$. Madame Fortin détaille les différentes factures, mais il est inutile aux fins du présent jugement de reprendre le détail de ses explications.

[292] Quant à l'impact de ce déménagement sur sa charge de travail, elle témoigne qu'elle doit dégager des ressources à ce sujet. Ce dossier prend presque 50 % de son temps.

Yves Langevin

[293] Monsieur Langevin revient témoigner en contre-preuve sur l'estimation des coûts reliés aux travaux de 2007. Il dépose un sommaire (P-39 A). À l'aide du sommaire, il explique que les travaux de 2007 coûtent plus ou moins 300 000 \$, comme il l'a dit initialement dans son témoignage. Les coûts de ces travaux sont de 190 654,03 \$. Ce sommaire n'inclut pas l'administration et le temps consacré par les propriétaires. Monsieur Langevin explique en détail toutes les factures annexées à pièce (D-39 A).

[294] En contre-interrogatoire, on établit que plusieurs factures sont adressées à 9021-6227 Québec inc., d'autres à Les Immeubles R. Tremblay inc., d'autres à Pro Urbain inc. et d'autres à Groupe Langevin. Pour lui et monsieur Tremblay, c'est du pareil au même. Il explique qu'ils ont différents fournisseurs avec qui ils ont des comptes. Il est plus simple de garder les mêmes comptes, même si le nom est modifié. Faire autrement entraîne de la paperasserie inutile. Le montant original de la facture de HSST est de 72 000 \$, mais le coût réel est de 52 000 \$ dont la moitié est payée par le CSSS, d'où le chèque produit au montant de 26 000 \$.

[295] Il indique que dans l'immeuble, il y a neuf unités de climatisation et trois pléniums. Il y a trois unités par étage.

Richard Tremblay

[296] En contre-preuve, le témoin explique le détail des crédits indiqués au document (P-32).

[297] Pour l'assurance, il procède par extrapolation. Pour la gestion du déneigement, il établit le crédit à 2 359 \$. Pour la gestion des déchets, il fait une moyenne de différentes factures et établit le crédit à 8 952 \$. Pour l'entretien, il fait une moyenne et multiplie 13 052,55 \$ par 17 mois pour un montant total de 221 893,35 \$. En ce qui concerne l'électricité, il procède par extrapolation et fait une moyenne. Des crédits de 84 564 \$ et 56 441 \$ sont accordés. Pour ce qui est de l'ascenseur, il établit le prix mensuel multiplié par 16 mois, pour un montant total de 3 496,16 \$. L'entretien de la ventilation au coût mensuel de 722.40 \$ est multiplié par le nombre de mois, totalisant 12 280,80 \$. Le tout pour un grand total de réclamation à 1 179 713,69 \$.

[298] Concernant l'identité des entreprises qui reçoivent les factures, il répond comme monsieur Langevin. En ce qui le concerne, l'importance c'est que les fournisseurs soient payés et ils sont habitués à cette manière de procéder.

ANALYSE

[299] Les questions en cause dans le présent dossier peuvent se résumer comme suit :

[300] La demande de 9087-7135 Québec inc. en remboursement des loyers non payés est-elle recevable ?

[301] Le locataire CLSC Lucille-Teasdale, la défenderesse en l'instance, était-elle justifiée d'abandonner les lieux loués et de considérer le bail comme étant résilié de plein droit à la date de la relocalisation ?

[302] Sur la demande reconventionnelle, la défenderesse est-elle justifiée de réclamer la somme de 1 791 561,67 \$ représentant les frais de relocalisation ?

[303] Aussi, la mise en cause forcée des défendeurs reconventionnels Yves Langevin, Richard Tremblay et 9021-6227 Québec inc. est-elle bien fondée ?

[304] Avant de répondre à ces questions, il convient de décider de deux objections soulevées lors du procès, objections que le tribunal a prises sous réserve.

Objection quant au témoignage de madame Anne O'Donnell

Anne O'Donnell

[305] Le témoignage de madame O'Donnell est permis sous réserve. Elle a déjà été interrogée et contre-interrogée. Le tribunal permet qu'elle témoigne sur certains points précis et à titre de témoin de faits.

[306] Elle témoigne qu'en juin 2008, elle retourne au CLSC et visite les locaux. Elle note par un trait rose les locaux visités (1127, 1128 et 1129). Elle dit avoir remarqué des taches noirâtres au local 1127 et en remarque également dans le local 1128, au niveau de la cloison mitoyenne avec le 1127. Dans le local 1129, elle constate des fissures de haut en bas au niveau du mur extérieur et à l'intérieur au niveau du placoplatre.

[307] Selon la demanderesse, malgré le fait qu'on a plus de 200 allégués et plus de 90 pièces, rien dans la défense ne porte sur la partie du témoignage de madame O'Donnell qui fait l'objet de l'objection. La demanderesse plaide avoir été prise par surprise et ne peut pas contre vérifier le contenu de ces allégations.

[308] Selon le tribunal, la visite de 2008 de madame O'Donnell, témoin de la partie adverse relate des faits. Les allégations de faits n'ont pas à être précises, au point de résumer ce qui sera dévoilé textuellement par les témoins. La présence d'humidité dans l'immeuble était un fait allégué. On savait bien que la preuve allait porter sur ce sujet. L'objection est rejetée.

Objection quant au témoignage de Michel Dallaire

[309] Selon la demanderesse, lorsque monsieur Dallaire parle de la possible présence de condensation et isolant blanc chargé d'eau, il ne peut témoigner de cette constatation. On s'en remet aux articles 17 et 77 C.p.c. Les faits doivent être allégués.

[310] Tout comme pour le témoin O'Donnell, le témoin Dallaire a rendu un témoignage factuel. Il s'agit d'une constatation visuelle, qui ne peut s'apparenter d'aucune façon à une constatation d'expert ou d'opinion. Il est vrai qu'il a témoigné sur d'autres sujets comme témoin expert, mais quant à cette constatation, il est un témoin de faits. Et la question de la présence d'humidité a été abordée dans les procédures, pour toutes les périodes pertinentes dans ce dossier.

Obligation prévue au Code civil

[311] Dans un premier temps, il convient de résumer les règles de droit applicables à ce type de dossier. Le locateur doit procurer au locataire la libre jouissance paisible des lieux loués. Cette obligation est une obligation de résultat.

[312] L'auteur Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage *Le louage*³, écrit :

« **169. Obligation fondamentale.** L'article 1854, alinéa 1 du Code civil énonce que « le locateur doit [...] procurer la jouissance paisible [du bien] pendant la durée du bail ». Il s'agit là non seulement de la principale obligation du locateur, mais de son obligation fondamentale, essentielle. »

[313] Aussi sur cette question, le tribunal réfère à la décision *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*⁴, la Cour d'appel énonce que le locataire n'a pas renoncé à son droit de jouir paisiblement des lieux. Dans ce dossier, il s'agissait de mauvaises odeurs dans les lieux loués. La Cour d'appel souligne que le locataire s'est déchargé de son fardeau de preuve en démontrant de manière prépondérante qu'il y avait des odeurs d'excréments de rongeurs provenant du sous-sol. Établissant cette preuve par balance de probabilités, la Cour ajoute qu'il appartient au locateur de démontrer le contraire et, à défaut, de corriger la situation, le tout selon ses obligations de procurer la jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail (article 1854 C.c.Q). Vu l'inexécution de l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux, la Cour conclut que c'est à bon droit que le locataire a évacué les lieux afin de protéger la santé de ses employés. Prenant appui sur un rapport d'expert, la Cour supporte la conclusion voulant qu'il était dangereux pour la santé et la sécurité des employés du locataire de continuer à travailler à cet endroit. Selon la Cour d'appel, il s'agit à n'en pas douter d'une inexécution substantielle de l'obligation du locateur de procurer à son locataire la jouissance des lieux loués.

³ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e éd., Éditions Yvon Blais, Cowansville, 1996, p. 423.

⁴ *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, 2011 QCCA 320.

[314] Dans l'arrêt *Société de développement du fonds immobilier du Québec inc. c. 9066-6249 Québec inc.*⁵ la Cour d'appel établissait que cette obligation en est une de résultat :

« [34] En vertu de l'article 1854 al. 1 C.c.Q., « Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail ». Cette obligation en est une de résultat. En retenant le paiement du loyer pour les mois de décembre 2005 à avril 2006, les intimés mettent en œuvre l'exception d'inexécution prévue à l'article 1591 C.c.Q., dont les conditions d'application sont satisfaites ici. La juge conclut en quelque sorte, à bon droit, à une inexécution substantielle des obligations de l'appelante, depuis juin 2005 »

Nos soulignements.

[315] Le professeur Jacques Deslauriers écrit dans son ouvrage *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de services*⁶ : « La notion de jouissance paisible s'apprécie en fonction de la nature des lieux loués. »

[316] Le mandat d'un CLSC est de traiter des gens qui sont aux prises avec un problème de santé. Le CLSC offre une gamme de services médicaux, il semble raisonnable de soutenir qu'un standard élevé de propreté et de sécurité doit s'y retrouver. Dans l'affaire *Lunetterie Newlook inc. c. Édifice 1616 Ste-Catherine Ouest Le Faubourg*⁷, l'honorable Dionysia Zerbisias écrit :

« [109] Le Faubourg leased the premises to Newlook to operate an establishment offering services within the medical field. It had high standards of cleanliness to uphold. Le Faubourg had an obligation to provide sanitary premises to Newlook based on the objects for which the lease was signed, and not the cockroach infested premises it provided. Newlook had the right to expect and enjoy sanitary, not pest infected, premises. »

Notre soulignement.

[317] En conséquence, la résiliation de plein droit existe lorsqu'il y a diminution substantielle de jouissance causant un préjudice sérieux au locataire. Le droit du locataire d'abandonner les lieux loués s'appuie notamment sur les articles 1590, 1591 et 1605 C.c.Q. qui établissent le droit à la résiliation du contrat à exécution successive, article 1863 C.c.Q.

⁵ *Société de développement du fonds immobilier du Québec inc. c. 9066-6249 Québec inc.*, 2010, QCCA 300.

⁶ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de services*, Éditions Wilson & Lafleur, 2005, p. 343 et ss.

⁷ *Lunetterie Newlook inc. c. Édifice 1616 Ste-Catherine Ouest Le Faubourg*, 2012 QCCS 3855.

Les deux conditions

[318] Suivant la doctrine et la jurisprudence, le droit du locataire d'abandonner les lieux loués est assujéti à deux conditions. Une inexécution substantielle de l'obligation du locateur causant un préjudice sérieux. Une dénonciation du trouble de jouissance (mise en demeure). (Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, p. 472). Il appartient au locataire de prouver que ces deux conditions ont été remplies.

[319] Concernant l'inexécution substantielle, la jurisprudence a établi plusieurs situations permettant l'abandon des lieux, lorsque par exemple les lieux loués sont inhabitables ou inutilisables, lorsque les lieux loués présentent de sérieux dangers pour la sécurité de leurs occupants, ou lorsqu'il y a une perte de jouissance substantielle. Le caractère sérieux et grave du préjudice est essentiel pour justifier un déguerpissement. *Laflamme c. Coopérative de travail artistique du Fargy*⁸, et *ICAR Immobilier Itée c. 9133-9366 Québec inc.*⁹.

[320] Un danger pour la santé et la sécurité des employés œuvrant dans les lieux loués et un problème de salubrité ont été considérés comme une diminution substantielle de la jouissance des lieux. *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*¹⁰, et *Gestion V.S.P. (1982) inc. c. Corp. d'hébergement du Québec*¹¹.

[321] Quant à la deuxième condition, relativement à la dénonciation du trouble de jouissance, pour avoir droit à l'abandon des lieux loués, le locateur doit être avisé du trouble de jouissance et disposer d'un délai raisonnable pour y remédier. Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, à la page 474 et *Les investissements Claude Séguin inc. c. Bourgeois*¹².

[322] L'article 1595 C.c.Q. traite du « *délai raisonnable* » dans la mise en demeure :

« **1595.** La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande. »

[323] Dans *Laroche c. Bell*¹³, le tribunal a reproché d'avoir créé une situation où le locataire plaçait le locateur dans l'impossibilité de remplir ses obligations dans le délai indiqué.

⁸ *Laflamme c. Coopérative de travail artistique du Fargy*, 2011, QCCQ 513.

⁹ *ICAR Immobilier Itée c. 9133-9366 Québec inc.*, 2009 QCCS 1043.

¹⁰ *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, 2011 QCCA 320, par. 42, 43 & 44.

¹¹ *Gestion V.S.P. (1982) inc. c. Corp. d'hébergement du Québec*, J.E. 2003-696 (C.A.), p. 2.

¹² *Les investissements Claude Séguin inc. c. Bourgeois*, AZ-00021925 (C.S.).

¹³ *Laroche c. Bell*, 2006 QCCQ 13670, par. 65, 77-78.

[324] Sur le même sujet l'auteur Jacques Deslauriers, dans son ouvrage *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de services*¹⁴, écrit :

« En principe, le défaut du bailleur de s'exécuter dans un délai raisonnable ne peut justifier le locataire de quitter les lieux loués sans avoir obtenu au préalable la résiliation du bail. Par contre, en se basant sur l'exception non adimpleti contractus édictée par l'article 1591 C.c.Q., les tribunaux ont atténué ce principe. Si les lieux loués sont devenus impropres à l'habitation ou à l'occupation, dangereux pour la santé des occupants ou que le bien est inutilisable ou impropre aux fins pour lesquelles il a été loué, dans une situation d'urgence, le locataire peut, après avoir mis en demeure le bailleur en défaut, quitter les lieux loués ou cesser d'utiliser le bien ou les lieux et cesser de payer le loyer sans avoir exercé de recours judiciaires préalables. Il s'agit également pour lui de mettre fin aux préjudices que lui cause l'inexécution par le locateur de son obligation d'entretenir les lieux ou le bien pour en procurer la jouissance. »

[325] L'inefficacité des mesures prises par le locateur peut, dans certaines circonstances, permettre au locataire d'abandonner les lieux loués et d'obtenir la résiliation extrajudiciaire du bail. Dans *Lunetterie Newlook inc. c. Édifice 1616 Ste-Catherine Ouest Le Faubourg*¹⁵, la juge Zerbisias écrit aux paragraphes 95 et 97 :

« [95] Moreover, they all agreed that the [cockroach] infestation migrated from place to place within the complex. So not only was the extermination work undertaken by Le Faubourg not guaranteed but in addition it was ineffective. Even Newlook's employees testified that the more treatments there were, the more cockroaches appeared!

[97] [...] It failed to implement a proper extermination program commencing with a full initial treatment throughout the building complex, including public areas and vacant areas within its exclusive control, to be followed by treatments within a period of weeks and periodically thereafter until such time as the problem was eradicated. »

[326] La date de résiliation est souvent assimilée à la date d'abandon des lieux loués. *Lunetterie Newlook inc. c. Édifice 1616 Ste-Catherine Ouest Le Faubourg*, aux paragraphes 2 et 143.

Les dommages

[327] Le locataire peut réclamer tous les dommages résultant de l'inexécution de l'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux loués. Dans son ouvrage *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de services*, Me Jacques Deslauriers écrit à la page 373 :

¹⁴ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de services*, Éditions Wilson & Lafleur, 2005, p. 370.

¹⁵ Note 7 *supra*.

« La résiliation du bail, la rétention ou la diminution du loyer sont des recours qui peuvent être accompagnés d'une réclamation de dommages-intérêts. Il s'agit de recours distincts pouvant être exercés concurremment séparément ou même de façon consécutive.

Dans tous les cas, le locataire peut exiger des dommages-intérêts sous réserve de certaines dispositions spécifiques qui dispensent le locateur des dommages-intérêts quand les inconvénients subis résultent de faits ou de comportements de tiers dont il ne peut être tenu responsable parce qu'il a posé les gestes voulus pour les éviter ou y remédier (art. 1859, 1861, 1863 C.c.Q.). Les seuls dommages-intérêts qui peuvent être réclamés sont ceux qui résultent directement de l'inexécution de l'obligation du bailleur et ceux que les parties pouvaient prévoir lors du contrat, car il s'agit de responsabilité contractuelle (art. 1458, 1863, 1613 C.c.Q.). »

Le locataire en cause le CLSC

[328] Le locataire est un établissement public tel que défini dans la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*¹⁶ qui a pour mission d'offrir à la population une gamme de services courants et spécialisés en santé physique, mentale et publique, ainsi qu'un support à domicile au niveau psychosocial et communautaire (D-83). La *Loi sur la santé et les services sociaux* prévoit qu'un établissement doit notamment assurer la prestation de services de santé ou de services sociaux de qualité, continus, accessibles, sécuritaires et respectueux des droits des personnes et de leurs besoins.

[329] Lieu de travail d'environ 250 personnes, il était visité par environ 400 personnes par jour.

L'historique des problèmes de cet immeuble

De 1995 à 2002

[330] Le résumé des faits pertinents démontre qu'il y a eu des infiltrations d'eau dans cet immeuble à différentes périodes, et ce, depuis 1995. À plusieurs reprises, les locataires ont reçu des avis ou mises en demeure (D-10, D-11, D-13, D-14, D-15, D-17, D-18, D-19, D-20, D-21, D-22, D-23, D-27, D-31, D-33, D-75, D-76, D-95 et D-96). Les propriétaires Langevin et Tremblay ont admis qu'il y a eu des infiltrations d'eau au cours des années (D-23, 2003), (D-26, 2004), (D-27, 2005). Yves Langevin a reconnu lors de son témoignage à l'audition, avoir constaté des infiltrations d'eau dans l'immeuble pendant plusieurs années jusqu'en 2003 et possiblement depuis 1995.

[331] Souvent les propriétaires intervenaient en asséchant le placoplâtre et le plancher. Durant ces années, les propriétaires n'ont pas demandé d'expertises de tiers. Monsieur Langevin choisissait les méthodes d'intervention.

¹⁶ *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, chapitre 4.2 (articles 79, 94 et 98).

Travaux de 2003 (installation du solin)

[332] Face aux infiltrations qui survenaient à répétition depuis 1995, les propriétaires ont procédé à l'installation d'un solin sur le périmètre extérieur de l'immeuble à l'automne 2003. Cette installation devait régler le problème de manière définitive. Ce ne fut pas le cas, comme le note monsieur Dallaire, ce solin est scellé et l'objectif est que l'eau derrière le parement atteigne la feuille métallique et soit rejetée à l'extérieur. Dans le présent cas, de la manière dont il est installé, l'eau ne peut être évacuée. Cela contredit l'objectif même d'un solin.

[333] On comprend que ces travaux pouvaient avoir comme conséquence d'éviter un endommagement additionnel, mais ne pouvaient avoir d'effet sur les problèmes accumulés au fil des sept ans où les infiltrations se sont produites.

[334] Aussi, d'autres infiltrations d'eau se sont produites en 2004 au deuxième étage (D-96) et en 2005, tel qu'il appert de la pièce (D-27). Malgré la recommandation de monsieur Thorpe dans son rapport (D-92), les propriétaires n'ont pas cru bon d'engager un expert pour « *vérifier que le pare-vapeur, l'isolant, les joints et les matériaux de l'extérieur sont en bonne condition et conformes aux standards exigés* ». Comme la preuve a permis de le démontrer, les infiltrations ont continué de 2004 à 2007 (D-27, D-31 et D-33).

[335] De plus, de nombreuses tuiles acoustiques étaient mouillées dans les lieux loués. L'intervention des propriétaires a été de mandater leur concierge pour les changer au fur et à mesure qu'il en découvrait. De l'avis du tribunal, il s'agissait davantage d'une intervention esthétique que structurelle. Il fallait pour un temps changer les tuiles, mais il fallait aussi tenter de connaître la cause de ces infiltrations qui causaient un dommage qui n'était pas toujours visible.

Les travaux de 2003 et le rapport de monsieur Thorpe

[336] Le 23 octobre 2003 (D-92), monsieur Thorpe d'EnvironParfait inspecte les murs du CLSC Rosemont afin d'évaluer la présence de problèmes d'infiltrations d'eau et de qualité de l'air. Il ressort de son rapport que les dommages causés par l'eau se concentrent surtout sur le bas du mur au rez-de-chaussée et que les lectures du taux d'humidité indiquent la présence d'humidité excessive dans 21 locaux, aux premier et deuxième étages.

[337] Il constate qu'une source d'infiltration provient du côté sud et du côté ouest et que la source pourrait provenir d'un mauvais joint dans le mur exposé. Bien que n'ayant pas fait de tests destructifs partout, il ajoute que l'expérience démontre que les matériaux contiennent suffisamment de nutriments aux moisissures et vont presque certainement en développer si exposés à une forte humidité. Il est même probable que certaines surfaces derrière les murs soient contaminées de manière significative.

[338] Bien qu'il n'existe pas de norme d'exposition aux moisissures, il note que la SCHL affirme que « *les gens ne devraient pas vivre dans des maisons contaminées par la moisissure* ». Il ajoute que « *Les CDC (Centers for Disease Control) aux États-Unis et Santé Canada ont publié plusieurs articles montrant un lien significatif entre l'exposition à long terme à un niveau important de contamination par la moisissure et plusieurs problèmes de santé. De plus, les moisissures sont reconnues comme étant allergènes et elles peuvent aussi déclencher des crises d'asthme. Heureusement, les moisissures peuvent être contrôlées et réduites substantiellement en mettant en œuvre les procédures appropriées.* »

[339] Il conclut que si le problème d'infiltrations n'est pas résolu par des réparations au solin, il faudra engager un expert en structure du bâtiment pour vérifier le pare-vapeur, l'isolant, les joints et les matériaux de l'extérieur.

[340] Suite à la transmission de ce rapport du 31 octobre 2003 aux propriétaires, monsieur Thorpe participe à la décontamination de 21 locaux dans le CLSC Rosemont (D-25, le 6 janvier 2004). Les travaux de décontamination se sont échelonnés sur plusieurs semaines, soit du 25 octobre au 16 décembre 2003. Il est utile de rappeler que 18 des 21 locaux identifiés ont fait l'objet de travaux en raison de présence fongique.

Les travaux de HSST en 2007

[341] Les travaux de 2007 exécutés par HSST ont été des travaux d'envergure. Ces travaux devaient assurer la salubrité de l'air et minimiser les effets sur la santé. Le travail visait à contrôler les sources d'infiltrations d'eau et d'humidité par la condensation et vérifier l'installation d'isolant afin de minimiser la condensation.

[342] Les travaux ont eu lieu entre le 6 août et le 18 octobre 2007. Sur les 53 locaux décontaminés, 16 étaient situés au premier étage, 29 au deuxième étage et huit au troisième étage ; 32 avaient un ou des murs contaminés jusqu'à la dalle de béton, c'est-à-dire jusqu'à l'étage supérieur ou aux parois extérieures du bâtiment. Sur les 53 locaux décontaminés par HSST en 2007, dix avaient été décontaminés à l'automne 2003 par EnviroParfait.

[343] Si la ou les sources de contamination n'étaient pas corrigées, il y avait risque de reprise de la contamination. HSST avait fait plusieurs recommandations à cet effet, par exemple analyser et contrôler les sources d'infiltrations d'eau et d'humidité par la condensation. Il fallait vérifier le niveau d'isolant et assurer l'installation afin de minimiser la présence de condensation. On recommande également de remplacer les filtres des unités de traitement de l'air avec des modèles qui sont étanches avec leurs cadres. Aussi favoriser l'écoulement des unités de traitement de l'air vis-à-vis les drains de toit.

[344] Le tribunal retient que madame O'Donnell associe le taux d'humidité élevé dans les matériaux à un problème de condensation probable dans l'immeuble. Les infiltrations d'eau ont eu pour effet de causer de la condensation, rendant l'immeuble plus humide. Cela participait à rendre probable la présence fongique dans l'immeuble.

[345] Les propriétaires demandent au tribunal de se replacer en octobre 2008 pour examiner le dossier et de se demander si à la lecture des trois rapports présentés, il y avait preuve d'infiltrations dans l'immeuble et présence de contaminants. De l'avis du tribunal, il est impossible de ne pas considérer l'historique de ce dossier et de vouloir se limiter à la seule période d'octobre 2008.

[346] La contamination fongique est un problème complexe, difficile à identifier et dont les conséquences sont elles-mêmes imprévisibles. Ce qui est évident c'est qu'il peut y avoir des effets néfastes pour la santé. Si la contamination est présente, il faut décontaminer, cela ne fait pas de doute. Les occupants de lieux contaminés ne peuvent tolérer la situation et on a droit de demander d'être relocalisé. Cela peut paraître lourd de conséquences pour les propriétaires, mais c'est le prix à payer pour assurer que la santé des utilisateurs ne soit pas mise en cause.

[347] Les propriétaires plaident que le tribunal doit conclure que pour les événements en rapport avec l'historique, les propriétaires ont été proactifs et diligents à répondre aux besoins de leur locataire. Le tribunal croit plutôt qu'ils ont fait des choses certes, mais que ce qu'ils ont fait était insuffisant. Les moyens entrepris par les propriétaires n'ont pas réussi à régler la problématique de présence d'humidité dans cet immeuble.

[348] La décontamination de 2003 et les travaux de 2007 s'adressaient aux mêmes problèmes de contamination fongique. Les travaux de 2007 se sont révélés incomplets à plusieurs niveaux entre autres au niveau de la ventilation et des plenums, éléments qui font partie du système de ventilation, les plenums auraient dû être décontaminés, ce qui n'a pas été fait. Cela en toute probabilité a participé avec le temps à persister et aggraver la contamination présente dans l'immeuble.

[349] Malgré leurs interventions et travaux, ils ont été incapables de régler le problème. Les propriétaires ne peuvent plaider qu'ils ont pris des moyens raisonnables pour décontaminer les lieux et que cela suffit. Ils avaient l'obligation de parvenir au résultat qui assurait une décontamination et ils ont eu suffisamment de temps pour ce faire.

[350] On ne peut demander éternellement à un locataire d'attendre le jour où le problème sera réglé. Il y avait dans ce dossier un réel problème de contamination, il y a eu perte de jouissance des lieux.

Infiltrations d'eau après les travaux de 2007

[351] Plusieurs faits mis en preuve permettent de considérer que les problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité existaient dans l'immeuble après 2007. La position des propriétaires est à l'effet que les travaux de 2007 ont réglé la problématique. Au contraire, de l'avis du tribunal, il fut démontré que les problèmes ont continué après ces travaux.

[352] Parmi les faits utiles à considérer à ce sujet, le tribunal se réfère au témoignage de madame O'Donnell de HSST Conseils inc. Le tribunal a rejeté l'objection quant à son témoignage sur ce sujet, tel qu'il appert de la décision que l'on retrouve au paragraphe 308 de la présente décision. Elle témoigne avoir vu des taches noirâtres dans les locaux 1128 et 1129 et une fissure du sol au plafond au niveau du mur intérieur du local 1129 qui fait face au mur extérieur.

[353] Qui plus est, le témoignage de l'ingénieur Frenette est très révélateur à ce sujet, dans son rapport il note avoir vu des traces d'humidité sous forme d'efflorescence, de gonflements du revêtement du solage et de détérioration du parement extérieur, photos 3, 4, 5, 6 et 7 aux pages 5, 6 et 7 de son rapport (P-8).

[354] Les constatations visuelles de l'expert Michel Dallaire lors de son inspection des lieux en 2008 rapportent plusieurs indications participant à soutenir la thèse que des problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité existaient après les travaux de 2007. Le tribunal se réfère au témoignage de l'expert Dallaire sur la présence de rouille sur l'acier galvanisé des colombages métalliques, de la laine isolante mouillée et des signes de dégradation du gypse.

[355] Il en est de même du témoignage de monsieur Pierre Gendron de Patenaude-Trempe retenu par les propriétaires. Selon cet expert, il était impossible qu'il y ait condensation au niveau des poutres périmétriques parce que la température entre le mur extérieur et le mur intérieur était toujours au-dessus du point de rosée. Il conclut à la page 38 de son rapport que « *les relevés [...] ont identifié la présence d'humidité dans les matériaux du détail de la bordure en 11 endroits de l'élévation St-Joseph et 2, sur l'élévation arrière. [...] Les deux autres zones humides se manifestent au coin inférieur d'une fenêtre et à la poutre de rive du 2^e étage de l'élévation de la 12^e avenue.* »

[356] Quant à madame Danielle Bourque, directrice des ressources humaines du CSSS Lucille-Teasdale, le tribunal se réfère au résumé de son témoignage sur la problématique concernant le puits d'ascenseur. Selon elle, il y avait infiltrations d'eau dans la cage d'escalier du sous-sol nord lorsqu'elle a quitté le 3311, boul. Saint-Joseph Est à l'été 2007. Elle note aussi le nombre anormal de tuiles acoustiques qui devaient être changées, parce que souillées, et ce, sur les trois étages. En quittant le CLSC Rosemont à l'été 2007, la situation était toujours la même.

[357] Le témoignage de monsieur Bernard Brunet, chef des services techniques et responsable de l'installation du CLSC Rosemont est un peu au même effet. Selon lui, le problème du puits d'ascenseur n'était pas réglé à son départ des lieux en janvier 2009. M. Brunet parle des infiltrations d'eau récurrentes de 1995 jusqu'à ce que le CLSC Rosemont quitte les lieux en 2009.

Collaboration des propriétaires et leur point de vue sur le problème

[358] Les propriétaires soutiennent qu'ils ont toujours collaboré. Encore une fois, de l'avis du tribunal, le problème n'est pas qu'ils n'ont rien fait, mais qu'ils n'en ont pas fait suffisamment. Le problème persiste et l'opinion de tiers telles la CSST et la direction de la santé publique ne peut être ignorée.

[359] Les propriétaires contestaient le point de vue des experts de la santé publique. Il ne s'agissait que d'une bataille d'experts, ils considéraient leurs experts engagés et payés par eux, au même niveau que les experts de la santé publique et de la CSST. L'enjeu n'était pas de savoir qui avait raison du point de vue technique, mais bien de savoir s'il y avait un risque pour la santé des utilisateurs.

[360] Les administrateurs du CSSS et du CLSC devaient choisir entre le respect de l'obligation de sécurité face à leurs employés et les utilisateurs du CLSC et le respect des obligations du bail face aux propriétaires. À un moment donné, ces deux considérations devenaient irréconciliables.

[361] Le tribunal en convient, la problématique était difficile à régler, lorsque la contamination fongique est présente dans un immeuble, elle est difficilement détectable et difficile à enrayer.

[362] Il est fort possible que de bonne foi, les propriétaires aient eu l'impression que les travaux de 2007 avaient réglé toute la problématique de contamination. Cela aussi n'enlève rien à leur obligation légale face au locataire.

[363] La jouissance des lieux ne se mesure pas à l'intention des propriétaires de bien faire, mais se mesure à l'état des lieux tel que constaté ici par des experts et surtout par des tiers indépendants comme la CSST et la santé publique.

Le problème n'est pas généralisé selon les propriétaires

[364] Comme nous avons eu l'occasion de le mentionner, le locataire a le fardeau de preuve de démontrer l'existence d'une situation où il y a perte de jouissance des lieux. De l'avis du tribunal, ce fardeau ne va cependant pas jusqu'à faire la démonstration que le problème de contamination fongique est généralisé. Il suffit qu'il démontre qu'il est sérieux et qu'il représente un risque en toute probabilité pour la santé des utilisateurs des lieux.

Les propriétaires n'ont pas fait appel à des experts

[365] La difficulté de bien identifier toutes les sources d'humidité et d'infiltrations d'eau en est une que tous reconnaissent. Cependant, le tribunal doit constater que pour procéder aux inspections et expertises tout au long de ces années, les propriétaires ne se sont fiés qu'à l'expertise et l'expérience de monsieur Langevin. Jamais durant toute la période de 1995 à 2007, n'ont-ils fait appel à des experts externes pour obtenir une opinion indépendante sur la problématique d'humidité et d'infiltrations d'eau qu'éprouvait l'immeuble.

[366] Un expert propriétaire qui paie pour des travaux de correction n'a de toute évidence pas la même indépendance et le même recul face à la problématique qu'un expert indépendant. Les propriétaires experts seront toujours ceux qui paient pour les travaux à être effectués et peuvent avoir tendance à minimiser les problèmes pour ainsi diminuer les coûts de réparations. Les propriétaires n'ont pas été de mauvaise foi. On doit cependant reconnaître que les travaux réalisés au fil des années n'ont pas été optimaux et n'ont jamais réglé le problème de présence d'humidité dans cet immeuble. Notons que monsieur Langevin n'avait aucune expertise dans le domaine de la contamination fongique.

Les constats de 2008***Expertise de Yves Frenette (qualité de l'air et présence de contamination fongique)***

[367] Monsieur Yves Frenette est hygiéniste industriel à la Direction de la santé publique de Montréal, il a été impliqué dans le dossier.

[368] À la page 15 de son rapport intitulé « *Évaluation de la qualité de l'air au CLSC Rosemont* » (P-8), il conclut que son étude démontre la présence de plusieurs espèces de moisissures identifiées par l'ACGIH. Ces espèces sont associées à une présence d'eau ou d'humidité excessive à l'intérieur d'un bâtiment. Selon l'expert, la quasi-totalité d'entre elles n'était pas présente dans l'air extérieur. Ces moisissures qu'il a identifiées sont reconnues pour leur potentiel à créer des problèmes de santé chez certaines personnes. Selon lui, ces espèces sont toujours présentes dans l'air intérieur puisque les mesures correctrices se sont avérées incomplètes.

[369] Ce qui importe c'est l'espèce et non le nombre. Son témoignage à cet effet est contraire à ce que l'expert Thorpe mentionnait dans son témoignage.

[370] Les barèmes reconnus dans la littérature scientifique sont à l'effet que dans un bâtiment sain, nous devrions retrouver les mêmes espèces de moisissures à l'intérieur qu'à l'extérieur. Si le profil d'espèces et de genres de moisissures est différent, on peut soupçonner qu'il y a un problème de contamination fongique dans l'immeuble.

[371] Une lecture de son rapport permet une meilleure compréhension de ses conclusions, mais on peut cependant résumer qu'au premier étage, il y avait quatre fois

plus d'espèces et de genres de moisissures présentes à l'intérieur du bâtiment qu'à l'extérieur. Selon lui, les unités de ventilation n'ont pas été décontaminées en 2007, puisque des saprophytes secondaires ont été retrouvés.

[372] Il note qu'une croissance bactérienne et de levure a été identifiée par le laboratoire. M. Frenette a émis l'hypothèse d'une contamination bactérienne significative associée à une présence d'eau à l'intérieur du local 1128.

Les plénums et les tuiles

[373] Quant à la question des plafonds et des plénums, il y aurait eu des erreurs dans les expertises. On reproche que les échantillonnages des tuiles sont limités. De plus, monsieur Frenette se serait trompé sur le nombre de plénums par étage, il ne savait pas qu'il y avait neuf plénums soit trois par étages. C'était important et ça faisait partie intégrante du système de ventilation et sur la base de ces trois tests de tuiles, il recommande d'enlever les tuiles acoustiques. Selon les propriétaires, ce type d'erreur fausse le résultat des expertises.

Frottis de surface et endroits choisis pour les prendre

[374] Frottis de surface, tableau 2 prélevés dans cinq unités de ventilation sur les neuf. Les propriétaires retiennent que l'expert dit avoir pris ces frottis dans la salle de mélange et dit que cette salle se situe avant le filtre et avant le ventilateur qui pousse l'air frais pour la re-circuler dans l'immeuble. L'air déjà circulé revient dans cette salle. Pour l'expert Thorpe, il n'était pas anormal de retrouver certaines spores de moisissures à cet endroit.

[375] De l'avis du tribunal, même s'il n'est pas possible de les dénombrer, c'est indicateur de la présence de spores de moisissures.

Échantillons d'air

[376] La partie importante du rapport de monsieur Frenette est le tableau 3, aux pages 11 et 12 qui traite des échantillons d'air dans cinq locaux au premier étage et un plénum, et ce, sur les 78 locaux au premier étage. Il prélève des échantillons dans deux locaux au deuxième étage et un au troisième étage et pour chacun, il fait des prélèvements dans un plénum pour deux étages. Selon les propriétaires si on analyse les résultats, la quantité de spores présentes est faible. Si on voit 8^2 = une spore, les résultats devront donc être divisés par 8, ce qui selon l'avocat des propriétaires donne un faible résultat pour chacune des espèces répertoriées et ne représente rien d'alarmant.

Les spores et la raison de leur présence

[377] Monsieur Frenette écrit à la section 7 intitulée « *Interprétation des résultats* » :

« [...] »

*Les décomptes de moisissures mesurés dans les différents locaux sont inférieurs au décompte extérieur, mais plusieurs de ces locaux contenaient au moins une espèce de microorganisme (moisissures, bactéries, levures) indicatrice d'humidité excessive et pouvant entraîner des problèmes de santé chez les occupants. Ainsi, sur les cinq locaux échantillonnés au premier étage, nous avons identifié au moins une moisissure ou levure associée à une présence d'eau élevée dans quatre de ces locaux; local 1128, présence d'*Eurotium chevalieri*, local 1129, présence de levures, local 1130, présence de *Penicillium* sp. et de levures et local 1132, présence de *Wallemia sebi*. Au deuxième étage; local 2135, présence de *Penicillium chrysogenum* et aucune moisissure problématique au local 2301. Au troisième étage, nous n'avons identifié aucune moisissure problématique au local 3130. Il faut également noter qu'une croissance bactérienne et de levures a été identifiée par le laboratoire sur le pétris ayant servi à l'échantillonnage de l'air du local 1128. Étant donné que normalement les bactéries ont beaucoup de difficulté à croître sur un milieu de malt, nous pouvons émettre l'hypothèse d'une contamination bactérienne significative associée à une présence d'eau à l'intérieur du local 1128. Les infiltrations d'eau survenues principalement au premier étage expliquent les résultats obtenus. »*

[378] Dans le tableau, on remarque la présence de 33 par m³, donc quatre spores. Dans les locaux 1129, 1130, 1132 du premier étage, on ne note pas plus qu'une spore. Même chose au deuxième étage, par exemple au local 2135. L'expert Frenette recommande donc de remplacer l'ensemble des tuiles et la laine minérale à chaque étage. Pour les propriétaires cela n'est pas représentatif d'un problème et soulignent que ces spores peuvent provenir d'autres sources que la contamination fongique de l'immeuble, tels l'air extérieur, les vêtements, les souliers, les plantes et les tapis.

[379] Encore là, le tribunal ne doit pas décider de ce qui est possible, mais bien ce qui est probable et en toutes probabilités, ces spores proviennent de la contamination fongique de l'immeuble et représentent un risque pour la santé des utilisateurs.

Variabilité de la présence des spores

[380] Les propriétaires soumettent que les échantillons ne sont qu'une photo de la situation à un moment précis. Une attente de quelques heures peut modifier la situation et donner des résultats très différents.

[381] La variabilité de la présence des spores est peu significative dans l'analyse de la question posée. La présence des spores est un indicateur d'un problème. Les expertises sont une photo de la situation à un moment précis. Cela explique en partie pourquoi les résultats peuvent être quelque peu variables d'un expert à l'autre.

[382] De l'avis du tribunal, l'expert Frenette a fait une expertise de cinq locaux. Il a examiné les deuxième et troisième étages, ce qui permet d'avoir une bonne idée de la situation.

[383] Il est clair que l'expert Frenette lie l'existence de ces spores à l'humidité et à l'eau présente à différents niveaux depuis des années.

[384] De toute manière, les résultats de monsieur Thorpe sont sensiblement les mêmes que ceux de l'expert Frenette. Si ces résultats ne sont pas préoccupants pour les propriétaires, cela l'est pour l'expert Frenette.

[385] D'autant plus que ces constatations expliquent les problèmes de santé vécus dans l'immeuble. On ne peut dissocier les deux phénomènes. Il y a un problème de contamination fongique dans l'immeuble, ce constat est important et rend probable le lien avec les symptômes vécus par les employés.

[386] Tout comme le Dr Jaques, il ne faut pas exiger un niveau d'expertise plus élevé.

Nettoyage du système de ventilation

[387] Selon l'expert Frenette, les normes de l'ASHRAE exigent que toutes les composantes du système de ventilation, incluant le système de retour d'air, soient nettoyées après un exercice de décontamination. Selon l'expert, la fermeture du système de ventilation entraîne un mélange entre l'air neuf et l'air vicié. Le système de ventilation du CLSC Rosemont était fermé tous les vendredis soirs.

[388] Les spores qui se retrouvent dans l'air vicié aspiré dans les plénums reviennent dans les conduites de ventilation à l'intérieur des locaux après être passées dans l'unité de ventilation.

[389] De plus, il est établi que le filtre utilisé dans ces locaux le MERV 8 n'intercepte pas les spores.

[390] Sur les 5 unités qu'il a échantillonnées (sur les 6 qu'il a vues), il conclut qu'elles n'ont pas été nettoyées et décontaminées.

[391] Les locataires soutiennent qu'aucun témoin n'a été entendu à l'effet que les plénums avaient été nettoyés depuis l'arrivée du locataire en 1995. Cette affirmation est soutenue par la preuve.

[392] Relativement à la laine isolante, selon l'expert Frenette, elle était contaminée. On recommande de la retirer lors d'une contamination, ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

Les normes d'exposition aux moisissures

[393] Quant à l'existence de normes d'expositions aux moisissures, le tribunal retient qu'il n'existe pas de normes à ce sujet, c'est ce que prétend l'expert Frenette et ce que soutient aussi l'expert Thorpe dans son rapport où il écrit :

« La sensibilité aux moisissures varie considérablement d'un individu à un autre et dépend beaucoup de la durée d'exposition. Pour cette raison, il n'y a pas de norme d'exposition aux moisissures. »

Comparaison extérieure vs intérieure

[394] Dans son rapport du 6 janvier 2004 (D-25), l'expert Thorpe réitère qu'il n'y a pas de normes quant aux concentrations de moisissures dans l'air. Il soutient, un peu comme l'expert Frenette, que s'il n'y a aucun réservoir de moisissures à l'intérieur, le nombre de spores doit être plus bas que le nombre de spores à l'extérieur (considéré comme 0 durant l'hiver). Les espèces et la distribution relative aux moisissures doivent être semblables pour la salubrité.

[395] À ce sujet, l'expert Dechamplain écrit à la page 2 de son rapport (P-24) daté du 17 décembre 2008, que la concentration des moisissures devrait être plus faible à l'intérieur qu'à l'extérieur avec une distribution semblable des genres et des espèces, tout comme l'avait souligné l'expert Frenette.

Les poutres périmétriques

[396] Le propriétaire Yves Langevin a reconnu lors de son témoignage que les poutres périmétriques entre le premier et le deuxième étage et le deuxième et le troisième étage pouvaient être à l'origine d'un problème de condensation.

[397] Afin de parer aux conséquences de ce problème, monsieur Langevin a déclaré avoir installé de la laine isolante autour de ces poutres afin de les isoler pour régler ce problème de condensation.

[398] Selon lui, le même phénomène expliquerait la présence de moisissures dans les locaux du troisième étage. *« Tout le mur sur Saint-Michel avait un problème de condensation au niveau des poutres périmétriques »*.

[399] Dans une matière aussi spécialisée, il est difficile de choisir entre plusieurs opinions d'experts. Le tribunal note cependant que les résultats auxquels en arrive l'expert Dechamplain étonnent.

[400] L'expert Frenette qui n'a pas de lien avec le CSSS dit avoir déjà eu le mandat d'évaluer des salles d'opérations du West Island de Montréal et affirme n'avoir jamais eu de résultats semblables à ceux obtenus par l'expert Dechamplain aux pages 7 et 8

de son rapport (P-24). Ce dernier a admis qu'il avait rarement obtenu de tels résultats, même après des travaux de décontamination.

[401] Le tribunal préfère l'opinion de l'expert Frenette, pour plusieurs raisons. D'une part, la preuve a été établie à l'effet que les travaux de décontamination de 2007 avaient été faits sans que soient nettoyés le système de ventilation et les plenums. Les faits établissent que des problèmes d'humidité ont persisté après ces travaux. Dans un tel contexte, comment de tels résultats peuvent-ils avoir été obtenus ?

[402] Cette précision favorise par conséquent le travail indépendant de l'expert Frenette qui tout au long de son témoignage n'a jamais été contredit sur aucun de ses énoncés.

Les travaux à réaliser

(Revêtement de l'immeuble)

[403] Le revêtement de l'immeuble a également été identifié comme source possible de problèmes. Il y avait des fissures au niveau de l'enveloppe extérieure, cela était connu des propriétaires. À cet effet, il y a lieu de se rapporter à la page 62, ligne 21 de l'interrogatoire hors Cour de monsieur Langevin. Dans quelle mesure ces fissures ont-elles contribué aux infiltrations d'eau et à la présence d'humidité dans l'immeuble ? La preuve ne le détermine pas précisément, ce qui est clair c'est qu'en toute probabilité, cela a contribué à ces infiltrations avec les conséquences que l'on connaît.

Les recommandations de travaux de l'expert Thorpe

[404] À la page 7 de son rapport (P-12) reçu le 15 octobre 2008, l'expert Thorpe recommande de pratiquer des ouvertures dans les murs des locaux 1128, 1129, 1130, 1132 et 2135, endroits où il avait remarqué des taches d'eau. Comme on le sait, monsieur Thorpe est l'expert des propriétaires et malgré cette recommandation, les propriétaires n'ont pas fait ces ouvertures.

Les recommandations de travaux sur l'enveloppe extérieure de l'immeuble (Pierre Gendron)

[405] L'expert Pierre Gendron est venu témoigner. Cet expert a été engagé par les propriétaires. Dans son rapport P-23, il traite de quelques recommandations de travaux. D'une part, il recommande de valider quelques-unes des zones humides comme celle de la bordure de l'élévation Saint-Joseph. Ensuite, il recommande de valider la zone au niveau de la poutre de rive du deuxième étage de l'élévation de la 12^e Avenue. À cet endroit, la cause de la présence d'humidité n'a pu être identifiée.

[406] Il recommande de revoir l'assemblage et l'étanchéité de la liaison entre la bordure et le mur qui s'élève au-dessus et de revoir l'assemblage et l'étanchéité de la

liaison entre le muret et le solin métallique au parapet de la toiture de l'agrandissement de 1997. L'expert Gendron recommande également d'exécuter des travaux aux réparations extérieures, dont l'exposition aux infiltrations d'eau est plus élevée que d'autres surfaces.

Michel Dallaire

[407] Le témoignage de cet expert est à l'effet que les reprises de murs effectuées en 2007 constituent un exemple d'une mauvaise application de la couche d'enduit de base appliquée sur ce type de revêtement (RT-01 et RT-02). Tel qu'il appert de ces photos, le treillis est visible, ce qui rend les murs extérieurs perméables à l'eau de pluie à ces endroits. Selon l'expert, il était recommandé d'appliquer deux couches de base afin de noyer le treillis appuyé sur l'isolant blanc de type polystyrène sur toute la grandeur. Monsieur Dallaire recommande dans les circonstances d'appliquer une peinture étanche à l'eau, mais perméable à la vapeur d'eau sur toutes les surfaces extérieures existantes et nouvelles du bâtiment. La preuve a révélé lors du procès, entre autres par le témoignage de monsieur Langevin, que les propriétaires négociaient pour revoir ou refaire le revêtement de l'immeuble avec les autorités de la ville de Montréal. Cela peut en partie expliquer, mais non justifier le fait que la couche d'enduit acrylique sur le revêtement de l'immeuble n'a pas été appliquée correctement. De l'avis du tribunal, monsieur Langevin savait que les travaux au revêtement extérieur de l'immeuble n'avaient pas été finalisés en 2007, en raison des conditions climatiques qui prévalaient en novembre 2007.

Michel Dallaire et le solin

[408] L'expert Dallaire traite aussi dans son rapport du démantèlement du solin métallique à la base des murs de fondation. Il a constaté des infiltrations d'eau à l'intérieur, dans la partie plus haute des murs de fondation. Selon lui, l'installation du solin n'a pas été faite conformément au plan de coupe (P-34).

[409] Le dégagement entre le mur de fondation et le mur extérieur est insuffisant, il aurait dû être au minimum de six pouces.

[410] De plus, le scellant n'a pas été appliqué correctement à la jonction du solin. Le scellant a été apposé sur le mur de fondation, l'expert réfère à la photo RT-24.1. Cela favorisait l'accumulation et l'infiltration d'eau à la jonction du mur extérieur et du mur de fondation.

[411] Dans son témoignage, monsieur Langevin a reconnu ne pas avoir retenu les services d'un expert pour l'installation de ce solin et qu'il a lui-même préparé les plans pour l'exécution de ces travaux. En toute probabilité ce défaut a contribué à ce que l'eau pénètre dans l'immeuble.

[412] L'expert Dallaire recommande la réfection des joints du revêtement extérieur en enlevant les deux applications de silicone claire, ensuite, découper le système dans les joints et les refaire à l'aide d'un enduit de base et recouvrir d'un enduit de finition.

Les fenêtres

[413] Traitant de la question des fenêtres dans son rapport P-15, monsieur Dallaire témoigne que les fenêtres des murs extérieurs sont minimales au niveau de leur cadre. Ces fenêtres ne contenant aucun bris thermique, il suggère de les remplacer.

Installation des panneaux de Gyplap

[414] L'expert traite brièvement des panneaux de gyplap insérés entre les colombages métalliques et non fixés. Tels qu'installés ces panneaux ont pour effet de créer un espace d'air entre les nouveaux panneaux et l'endos d'isolant de polystyrène. Cela aurait pour effet d'annuler la valeur isolante du polystyrène expansé extérieur. Cet espace favorise la condensation créée par les écarts de température provenant de l'extérieur de cette zone.

Conclusions rapport Dallaire

[415] Le rapport de l'expert Dallaire participe à rendre probables les conclusions des autres experts comme celles de monsieur Frenette sur la contamination fongique de l'immeuble. Il remet en doute l'étanchéité des murs extérieurs et murs de fondation de l'immeuble. Il fait sept recommandations qui totalisent des travaux de 704 701 \$.

[416] Selon l'expert Dallaire, aux endroits des travaux en 2007, la valeur isolante des murs extérieurs a été réduite à un niveau tel qu'il contrevient à la réglementation sur l'économie d'énergie de 1976 et révision en 1983.

[417] L'architecte recommande de faire des travaux de réfection à la base du mur extérieur jusqu'aux montants métalliques. Il recommande aussi de procéder à la réfection du mur au-dessus de la marquise par le démantèlement d'une bande de 12 pouces du système extérieur au-dessus du toit de la marquise, et ce, afin de permettre d'éviter les infiltrations (page 5 de son rapport) photos RT-17 et RT-19.

Le système de ventilation, laine minérale

[418] Monsieur Yves Frenette, hygiéniste industriel et expert en qualité de l'air dans une direction de la santé publique au Québec a visité et prélevé des échantillonnages au CLSC Rosemont le 29 juillet 2008.

[419] Il a procédé à une inspection visuelle des lieux, soit du parement extérieur, des locaux, du système de ventilation incluant les plénums et les unités de ventilation. Il

avait entre les mains plusieurs rapports, dont EnviroParfait (D-25), Laboratoire W. Scott (D-63), (D-28) et HSST Conseils inc. (P-5), (D-38 et D-39).

Plénums et unités de ventilation

[420] Concernant les plénums, monsieur Frenette recommande de nettoyer et décontaminer les plénums de tous les étages et de nettoyer toutes les unités de ventilation. La preuve a clairement démontré que les conduites de ventilation n'ont pas été nettoyées lors des travaux de décontamination de 2007. Cela ressort entre autres du rapport de l'expert Thorpe à la page 7.

[421] Monsieur Langevin a reconnu dans son témoignage que les unités de ventilation n'avaient pas été décontaminées lors des décontaminations de 2003 et de 2007. Cela a participé à la circulation des spores dans l'immeuble. Les filtres en place ne permettaient pas d'interrompre la course des spores de moisissures dans le système de ventilation, ce qui faisait en sorte que les spores étaient redistribuées dans les locaux.

La thermographie

[422] À ce sujet, il faut référer à l'expertise de monsieur Patenaude (P-23). Il a identifié une présence suspecte d'humidité dans certains matériaux extérieurs. Il soupçonnait que cela pouvait être lié à un problème ponctuel associé à un élément décorateur (page 38, paragraphe 117). Pour lui, la qualité de l'enveloppe ne posait pas de problème. Il est vrai que l'expert Patenaude a mentionné que les indices de présence d'humidité auraient dû faire l'objet d'une investigation plus poussée et plus intrusive, mais il est tout de même anormal de retrouver une telle présence d'humidité par la thermographie. Cette expertise est une autre indication de la présence d'humidité qui, avec les autres éléments au dossier, participe à rendre probable la présence d'une contamination généralisée dans le bâtiment.

Impacts de la situation sur la santé des employés

Les plaintes et réclamations des employés au fil des années

[423] Le tableau (D-81) fait état des employés du CLSC qui ont ressenti des symptômes relatifs à l'exposition aux moisissures. Ce tableau démontre des problèmes respiratoires de certains employés.

[424] Ces problèmes ont été dénoncés aux propriétaires, le 22 octobre 2002, bien avant les travaux de décontamination de 2003 ou 2007 (D-14). À ce moment, madame Danièle Bourque faisait un lien entre les symptômes ressentis (irritation des yeux, du nez, de la gorge, écoulement du nez et congestion des sinus) et l'exposition aux moisissures. Cette lettre indique que les nombreuses infiltrations d'eau dans certains locaux depuis des années et les travaux pour enlever les moisissures n'ont pas été effectués correctement. Cela devra être considéré lorsque viendra le temps

d'examiner si les propriétaires ont agi adéquatement et si un délai raisonnable a été donné aux propriétaires pour réagir.

[425] Il faut aussi tenir compte des 14 avis à l'employeur (D-78, juin 2006 à mai 2007) indiquant des problèmes de santé. On alléguait aussi dans ces avis le lien entre les symptômes ressentis et la présence de moisissures.

[426] Il y a eu 24 réclamations de travailleurs à la CSST (D-79 mai 2007 à avril 2009). Il est utile de reprendre certaines des réclamations qui font état de maux de tête, congestion, fatigue en lien à la présence fongique dans le milieu de travail. D'autres réclamants remarquent une rhinosinusite chronique toujours due à la contamination fongique dans l'immeuble. Plusieurs déposent un rapport médical du Dr Jacques à l'appui de leur réclamation. Des médecins ont ordonné une relocalisation. Cela participe à établir un lien entre les problèmes de santé et la présence de moisissures, tel qu'il appert de ces demandes et des avis de médecins.

[427] Qui plus est, des symptômes ont été répertoriés par le personnel des ressources humaines du CSSS (D-80). Il est utile de souligner que ces problèmes datent de 1995 jusqu'à 2008 et identifient les locaux où travaillent ces employés. À la page 4, ce tableau dresse un sommaire des diagnostics posés par le médecin :

« *Rhinite allergique*
Rhinosinusite chronique, eczéma
Rhinosinusite chronique
Asthme et Rhinite eosinophilique
Trachéo-bronchite éosinophilique
Rhinite professionnelle
Rhinosinusite chronique
Maladie pulmonaire professionnelle
Rhinosinusite chronique, conjonctivite
Rhinosinusite
Asthme professionnel
Rhinosinusite chronique
Rhinite allergique
Asthme professionnel
Rhinite allergique
Rhinosinusite chronique
Asthme professionnel
Rhinosinusite chronique, asthme aggravé
Rhinite allergique
Asthme professionnel
Allergies, rhinosinusite chronique

Implication du Dr Jacques et critique de son expertise par les propriétaires

[428] Le tribunal a déjà discuté de la crédibilité de l'expertise du Dr Jacques, cette crédibilité n'est pas entachée, non plus par le fait que son évaluation porte sur 15 employés alors que le CLSC en compte 270.

[429] Les propriétaires contestent la méthode utilisée par le Dr Jacques. Ils contestent son échantillonnage basé sur les employés qui avaient dans le passé manifesté des problèmes qui n'étaient pas nécessairement associés à un problème de qualité de l'air. Il envoie 20 questionnaires et on ne lui en retourne que 14 ou 15.

[430] Ce questionnaire (D-77) serait inadéquat, puisque rempli par les employés eux-mêmes qui se prononcent sur leurs propres antécédents. La critique de la méthode va jusqu'à reprocher au Dr Jacques de ne pas avoir été voir dans le milieu de vie (leur propre maison) s'il n'y aurait pas de contaminants. Tout cela ne suffirait pas à établir un lien entre les symptômes qu'ils ont vécus et la contamination. Le tribunal ne partage pas ce point de vue.

Les symptômes de ces employés liés à d'autres facteurs

[431] Les propriétaires soutiennent que lors du contre-interrogatoire, le Dr Jacques aurait admis que les symptômes peuvent être dus à d'autres facteurs que l'environnement de travail et la contamination de l'immeuble.

[432] Encore une fois, ces employés n'ont pas été contre expertisés. La preuve apparaît à l'effet qu'il est plus probable que ces problèmes soient en lien avec la contamination de l'immeuble. Encore une fois, c'est par balance des probabilités que le tribunal doit juger ce dossier.

[433] Le fait qu'il est possible que d'autres facteurs soient déterminants dans l'état de santé des employés en cause ne suffit pas à rendre non probable le lien entre les symptômes vécus par les employés et la contamination des lieux.

[434] De toute manière, fallait-il attendre que la moitié des employés soit plus malade ?

[435] L'accent est mis sur la prévention dans le domaine de la santé.

[436] Tout ce que les locataires devaient démontrer c'est l'existence d'une situation à risque élevé pour la santé des individus. Ils n'avaient pas l'obligation d'attendre d'avoir une majorité d'employés malades, au contraire leur obligation était justement d'agir en présence d'un risque évident.

[437] En fait, ce qu'il fallait démontrer ce n'est pas que la majorité des personnes était malade à cause de la contamination, ce qu'il fallait démontrer c'est que des personnes étaient symptomatiques et cela rendait les lieux non sécuritaires pour les usagers.

[438] Il fallait que la décision de conclure qu'il y avait risque pour la santé soit basée sur des opinions sérieuses et crédibles. Ce qui fut le cas avec l'intervention de la CSST et de la santé publique.

[439] Tel qu'il appert du résumé des faits, le rapport du Dr Jacques de la Direction de la santé publique a été déterminant dans le dossier. Reste à voir si l'impact de ce rapport était justifié.

[440] Premièrement, on note que de 2006 à 2008, le Dr Jacques a été consulté par une trentaine d'employés du CLSC à la clinique interuniversitaire de santé au travail et de santé environnementale de l'Hôpital thoracique de Montréal.

[441] Le tribunal remarque que le Dr Jacques est le seul expert du domaine médical à avoir témoigné comme expert dans le dossier. À moins que le tribunal ne doive discréditer son rapport ou une partie de son rapport, il doit considérer la valeur probante de ce témoignage comme étant très élevée.

[442] La valeur probante de ce témoignage découle, tout comme celui de l'expert Frenette, de son désintéret dans le dossier. Il n'a pas été payé par une partie pour donner son opinion, c'est à titre de médecin œuvrant à la clinique interuniversitaire de santé au travail et de santé environnementale de l'Hôpital thoracique de Montréal qu'il intervient. Comme on l'a vu, il est associé à la Direction de la santé publique de Montréal.

[443] Outre cette indépendance, qualité essentielle à un expert, le Dr Jacques a un impressionnant *curriculum vitae*. Il est médecin depuis 1978 et obtient sa *Master of Occupational Health (MOH)* de la Harvard School of Public Health en 1981. Il obtient par la suite un certificat de spécialiste en santé communautaire (C.S.P.Q.) de la Corporation professionnelle des médecins du Québec en 1982 et son certificat de spécialiste en médecine communautaire (SRCPC) du Collège royal des médecins et chirurgiens du Canada également en 1982.

[444] Le Dr Jacques travaille à la Direction de la santé publique de Montréal depuis 2004 au sein de l'équipe Environnement urbain et santé. Il enseigne à McGill University et à l'Université de Montréal, au département de médecine sociale. Bien que ses qualifications d'expert n'aient pas été contestées, il est essentiel de souligner son parcours pour l'importance de son témoignage.

[445] Premièrement, après avoir pris connaissance d'une série de rapports disponibles en 2006, il visite les lieux.

[446] La clinique où il travaille reçoit des demandes de consultation en regard de problèmes de santé reliés à l'environnement de travail. Souvent, il s'agit du point de départ d'une enquête dans le milieu de travail. Un des problèmes fréquents à enquêter a trait aux infiltrations d'eau dans les bâtiments. L'enquête débute lorsqu'il y a un signalement. Dans le cadre des enquêtes que la santé publique peut faire, elle a tous

les pouvoirs, tels que de procéder aux tests qu'elle juge nécessaires et émettre un avis de la santé publique portant sur l'état de menace à la santé, suivi des recommandations appropriées.

[447] Dans le cas qui nous occupe, il y a une évaluation de la contamination fongique de l'immeuble en cause par stratégie d'échantillonnages. Ce travail est fait en collaboration avec l'expert Frenette, hygiéniste du travail et madame Marie-Alix d'Halewyn de l'Institut national de santé publique du Québec. Cette dernière est mycologue, spécialisée dans l'analyse des moisissures et champignons. Elle est la responsable du dossier sur la problématique des moisissures à l'institut. L'institut est un organisme qui apporte l'expertise aux directions de la santé publique et aux autres qui s'intéressent à la santé publique. En 2002, madame d'Halewyn écrit un guide portant sur le sujet des moisissures. Ce guide fait état de la problématique, des outils et des méthodes d'investigation. À cette époque, elle collabore avec la santé publique sur la problématique liée aux moisissures. Elle est impliquée dans les discussions pour faire une investigation plus complète du problème pertinent au présent dossier.

[448] La première implication du Dr Jacques remonte aux premiers patients qui lui sont référés à l'été 2006. Il voit par la suite un grand nombre de patients qui sont des travailleurs du CLSC. De 2006 à 2008, il voit environ une trentaine de personnes. En deux à trois ans, il est certain toutefois d'avoir rencontré au moins 20 personnes. En 2012, il suit toujours deux de ces 20 patients.

[449] Ces patients lui sont référés par le responsable du syndicat du CLSC. On l'informe d'un problème concernant la qualité de l'air dans le milieu de travail du CLSC. Il témoigne que dès les premiers patients, il lui apparaît très clair que ces personnes ont un problème relié au travail.

[450] Le Dr Jacques tient compte de l'historique du bâtiment, soit des infiltrations passées et il soupçonne que les problèmes des employés sont reliés à la présence d'une contamination fongique qui n'est pas nécessairement apparente. Il rapporte qu'on lui dit qu'il y a de l'eau qui semble provenir d'une fenêtre. Il ajoute qu'une personne lui dit qu'elle n'a jamais été malade et se demande d'où proviennent ses symptômes. Cette même personne lui dit : « *Si je quitte ça va et si je reviens les problèmes reviennent.* »

[451] Le Dr Jacques déclare que l'employeur l'a avisé à quelques reprises que des employés se plaignent de la qualité de l'air.

[452] Il reçoit plusieurs documents provenant du syndicat. Il réfère à la pièce (D-29), dont il a copie. Il reçoit également une copie d'un document préparé par la compagnie Scott (D-28) et celui préparé par EnviroParfait (D-25).

[453] Au moment où il reçoit ces documents, il a déjà rencontré cinq employés. Il analyse l'ensemble des données transmises avec les données médicales et juge utile de visiter les lieux.

[454] Cette visite a lieu le 30 novembre 2006. Le témoin examine chaque local, plus particulièrement les locaux où des problèmes d'infiltrations sont identifiés. Les représentants du CLSC sont présents, de même que les représentants du syndicat, soit mesdames Isabelle Ménard et Louise Tremblay. Il constate et inscrit ses constats dans un rapport. Il témoigne avoir joint l'historique de l'immeuble et les données médicales. Suite à cette visite, il produit et transmet un rapport à la représentante syndicale, madame Tremblay, le 11 décembre 2006.

[455] Par la suite, il présente les constats de sa visite au CLSC. On se situe alors au début 2007. Le Dr Jacques a rencontré 11 personnes depuis le début septembre 2006. Plusieurs employés assistent à la présentation. Par la suite le syndicat lui envoie régulièrement de l'information.

[456] À l'été 2007, on l'informe du travail fait par HSST. Les gens du CLSC semblent heureux qu'une investigation du problème soit effectuée en profondeur. Il reçoit le rapport de HSST (P-5), avec des plans faisant état des zones problématiques démontrant la présence d'humidité et de moisissures.

[457] Le témoin est informé des travaux de décontamination de 2007. Des patients lui mentionnent qu'ils présentent encore des symptômes après la fin des travaux. Vu l'ampleur des travaux et des risques de propagation, il décide d'aller voir sur place. Il rencontre, madame O'Donnell, des représentants du CSSS et des représentants du syndicat. Il inspecte quelques endroits et remarque qu'il y a des traces de pas d'employés à cause de la poussière. Il se dit inquiet de la propagation des poussières lors des travaux.

[458] En 2008, le problème au CLSC ne semble pas résolu. Le Dr Jacques participe en conséquence à la préparation du rapport et stratégie d'échantillonnages (D-4). Il continue à rencontrer certains patients qui l'informent qu'ils ne sentent pas bien. Selon lui, il s'agit d'une indication claire que le problème persiste.

[459] La relation entre les problèmes de santé et la présence de moisissures s'établit par le fait que lorsque des employés sont relocalisés, les problèmes disparaissent et réapparaissent au retour au travail. Selon le témoin, ce fait est une forte indication de la persistance du problème. Il ne peut exclure qu'un problème de contamination fongique est présent dans le bâtiment.

[460] Une rencontre a lieu le 15 mai 2008, en présence de madame Jalbert, madame Germain, madame Gendron, monsieur Lemay et trois représentants syndicaux. On décide de vérifier avec un groupe plus large d'employés. Au début de l'été 2008, il distribue un questionnaire à 20 personnes qui sont déjà suivies afin de vérifier l'état de

la situation (D-77). Ce questionnaire qui est élaboré au cours des années vise à obtenir des informations de base sur l'employé visé. Celui-ci est questionné sur ses antécédents médicaux, ses habitudes de vie, etc. Entre autres, l'objectif est de vérifier parmi les personnes déjà suivies pour un problème de santé lié au travail, si leurs problèmes se sont estompés depuis les travaux. Quatorze questionnaires sur 20 sont reçus et analysés. Les constats sont répertoriés dans un rapport communiqué au CSSS (P-9).

[461] Selon leur réponse, il tient pour acquis que leur domicile ne contient pas de contamination. Aucune visite de leur résidence n'est faite, l'information provient des employés.

[462] Ce travail vise à décrire la nature des symptômes et voir quel regroupement de ces symptômes peut être fait. Ensuite, il réfère à la pièce (D-97) « *Portrait de santé du personnel suivi à la CISTE, été 2008* » rédigé dans le but de démontrer la présence de symptômes ayant trait à des problèmes oto-rhino laryngologiques et respiratoires. Certaines des informations décrites par les employés découlent des informations de leur médecin.

[463] Le Dr Jacques déclare : « *On sait que ce sont des problèmes directement reliés à ça.* »

[464] Afin de déterminer que leurs symptômes sont reliés à la présence d'un contaminant dans les lieux de travail, il faut clairement avoir un diagnostic posé suite à un examen physique. Il n'y a pas de document médical de chaque employé dans le dossier. Le médecin témoigne que l'échantillonnage est fait sur des patients diagnostiqués. Le rapport (P-7) est transmis le 9 octobre 2008 au directeur général, monsieur Gary Furlong.

[465] Le Dr Jacques témoigne que lorsque son service se prononce sur un risque pour la santé publique, il se base sur un certain nombre d'éléments fondamentaux. Il souligne que ce n'est pas écrit dans la lettre, mais cela est implicite. Il énumère l'historique du bâtiment, les inspections visuelles intérieures et extérieures, les tests qui sont faits, les ouvertures qui ont pu être faites, les plaintes et les 14 ou 15 résultats qu'il reçoit suite à l'enquête épidémiologique. C'est l'ensemble de ces éléments qui permet de juger et de connaître la valeur des tests et de faire ou non des recommandations. Il ajoute que la présence de spores dans l'air n'est qu'un indice de la présence de microorganismes. La présence d'humidité persistante s'accompagne de présence de bactéries et de microorganismes. Le rapport du 9 octobre conclut que ces deux rapports tendent à conclure à l'hypothèse d'une contamination persistante et généralisée dans l'édifice, qui toucherait tous les étages et qui affecterait bon nombre d'employés.

[466] Le Dr Jacques tient compte de l'étude de monsieur Frenette qui démontre que les sources de contamination se retrouvent probablement dans l'ensemble des pléniums

(espace au-dessus des tuiles de plafond) et du système de ventilation. De plus, les tapis sont probablement contaminés et d'autres infiltrations survenues récemment peuvent avoir contribué à accentuer la contamination à certains endroits, par exemple au premier étage. Il est aussi probable que la dispersion de fibres minérales provenant de l'isolant déposé sur les tuiles de plafond contribue à certains problèmes de santé, puisqu'il s'agit d'une substance très irritante pour les yeux et les voies respiratoires supérieures.

[467] Le reste de la lettre résume les problèmes de santé identifiés chez certains employés. On conclut que cette contamination et les problèmes de santé qui en résultent requièrent des correctifs à court terme, soit d'ici environ un mois. Concernant les correctifs, le Dr Jacques réfère au rapport de monsieur Frenette et ajoute :

« En gros, toutes les tuiles de plafond (incluant la laine minérale) et tous les tapis doivent être enlevés, les nouvelles sources locales de contamination doivent être identifiées et enrayées et les plénums ainsi que le système de ventilation doivent être décontaminés. De plus, un nettoyage en profondeur doit être fait à la fin de ces travaux. Nous croyons que ces mesures peuvent et doivent préférablement être réalisées sur une courte période de temps, étalée sur quelques jours successifs tout au plus, et ce, pour l'ensemble du bâtiment. Ceci implique donc que l'ensemble du bâtiment ne sera pas accessible aux employés et à la clientèle lors de ces travaux. Par ailleurs, une expertise devra être faite pour déterminer comment rendre étanche l'enveloppe extérieure et ainsi prévenir la survenue d'autres infiltrations d'eau et des contaminations fongiques subséquentes. [...] »

[468] Ce rapport est présenté au CSSS Lucille-Teasdale (D-41) le 9 octobre, soit la journée même de la rédaction du rapport. Un avis de correction est émis par la CSST.

[469] Selon le Dr Jacques, avant cette rencontre, il avise monsieur Furlong qu'il est prêt à émettre un avis de la santé publique et à en discuter. Le témoin réitère que le délai d'un mois mentionné dans l'avis du 9 octobre 2008 est donné à titre indicatif. Il ne peut pas contraindre l'employeur à faire quoi que ce soit. Il ajoute qu'il peut à l'occasion faire évacuer un bâtiment ou imposer une quarantaine, mais dans ce genre de situation, l'avis est transmis à l'organisme qui, en règle générale, applique les recommandations de l'avis.

[470] En contre-interrogatoire, il souligne que son point de vue est que les travaux de 2007 n'ont pas enrayé la contamination (D-40, page 2). Il y a encore des infiltrations d'eau et/ou des sections des travaux de 2007 qui n'ont pas été bien exécutés et il y a encore de la contamination.

[471] On fait remarquer au témoin qu'il y a environ 300 employés dans le CLSC et qu'il échantillonne 14 personnes. Le témoin répond qu'il s'agit d'un indicateur suffisant, qu'il investigate régulièrement des bâtiments et il ne fait jamais une enquête de santé sur tous les occupants.

[472] Pour déterminer qu'une personne a une maladie professionnelle, il prend l'information issue du questionnaire. Il dit reprendre l'interrogatoire avec la personne, lui fait énumérer les symptômes et vérifie les questions qui lui semblent pertinentes et essentielles. La personne est déjà suivie par un médecin. Le témoin reçoit une copie des examens faits par son propre médecin. Il procède également à un examen médical et décide quels sont les examens laboratoires qui seront pertinents pour confirmer ou infirmer les résultats. Par la suite, il obtient le plus d'informations personnelles sur son milieu de travail et son environnement personnel. Sur la base de ces données, il s'établit une relation probable ou non en soupesant l'ensemble de ces informations. Il tient aussi compte si la maladie survient après une exposition au contaminant suspect. Il examine s'il y a d'autres facteurs qui peuvent expliquer la maladie. Finalement, il conclut et signe un document pour enclencher ou non une demande d'indemnisation à la CSST.

[473] Le tribunal a cru nécessaire de faire un résumé détaillé de ce témoignage, vu son importance dans le dossier. Le Dr Jacques, le seul témoin expert du domaine médical a rendu un témoignage crédible. Durant l'audition le tribunal s'est interrogé sur le fait qu'on n'a pas identifié les personnes affectées par des symptômes et qu'on n'a pas déposé le dossier médical de chacune de ces personnes. On a soulevé que c'est de cette manière que ce type de travail se fait. Encore une fois, l'implication du Dr Jacques n'a pas été faite à la demande d'une partie ou à la demande d'un employé pour soutenir sa réclamation devant la CSST. Le fardeau de preuve dans un tel cas aurait été différent.

[474] On a rapporté au tribunal que lors des interrogatoires on a demandé des informations sur le dossier médical de chaque patient et l'identification de ces patients. Une objection avait alors été formulée et cette objection n'a pas été débattue par la suite. On a accepté tant en demande qu'en défense que des informations plus précises de nature médicale ne soient pas transmises sur les employés du CLSC.

[475] De l'avis du tribunal, aux fins d'un dossier comme celui en cause (en comparaison d'un dossier de réclamation personnelle d'un employé), la méthode utilisée par le Dr Jacques est satisfaisante. La réclamation sous étude ne vise pas l'établissement du bien-fondé des problèmes de santé en rapport avec la présence de moisissures, mais bien à établir le bien-fondé ou non de la décision du CLSC de quitter les lieux, invoquant le non-respect de l'obligation de procurer une jouissance paisible des lieux.

[476] La stratégie d'échantillonnages (D-40) permet aux employés de donner de l'information qui, une fois acquise par l'expert, devient du oui-dire. Cette manière de procéder a été acceptée par les tribunaux et la doctrine. Le CLSC réfère le tribunal à la

doctrine de Jean-Claude Royer, *La preuve civile*¹⁷ où l'on reconnaît qu'un témoin expert peut se fonder partiellement sur des faits qu'il a recueillis hors Cour.

[477] Lorsqu'une expertise se base sur une enquête ou sondage fait à partir d'un échantillonnage, elle peut dans certaines circonstances avoir une valeur probante suffisante. Dans *Boutique Linen Chest (Phase II) Inc. c. Wise*¹⁸, il s'agissait pour l'expert de bâtir un questionnaire à partir de certaines hypothèses et de définir un échantillon de statistiques valables.

[478] Aussi la démarche du Dr Jacques est une méthode reconnue par l'Institut national de santé publique en cas de contamination fongique présumée en présence de symptômes compatibles avec une exposition aux moisissures. On réfère le tribunal à l'ouvrage de madame Marie-Alix D'Halewyn : *Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur*¹⁹.

[479] La stratégie d'échantillonnages utilisée dans le présent dossier visait à déterminer si la décontamination de 2007 avait permis de régler le problème de moisissures, et ce, en prenant des informations détaillées à l'été 2008. Rappelons que l'employé devait avoir été suivi à la clinique interuniversitaire de santé au travail et de santé environnementale de l'Hôpital thoracique de Montréal et un médecin devait avoir conclu, après des tests, qu'il souffrait d'une maladie en lien avec le milieu de travail.

[480] On a aussi considéré que l'employé devait avoir été présent au CLSC Rosemont à l'été 2008. Un questionnaire leur a été remis (D-77). La preuve a révélé que des 30 employés diagnostiqués comme souffrant d'une maladie professionnelle due à la présence de moisissures dans les lieux loués, 20 d'entre eux travaillaient toujours au CLSC Rosemont.

[481] Des 20 formulaires distribués à l'été 2008, 15 patients les ont retournés complétés. Selon le témoignage du Dr Jacques, de monsieur Yves Frenette et de madame Marie-Alix d'Halewyn, ces employés sont indicateurs de la qualité de la décontamination réalisée à l'été 2007.

[482] Le questionnaire utilisé est un modèle d'un questionnaire que l'on retrouve dans le *Guide de l'Institut national de la santé publique du Québec*, portant sur les atteintes à la santé possiblement causées par la qualité de l'air. Il vise à évaluer l'évolution de la santé des employés déjà diagnostiqués avant les travaux de décontamination dans le but de s'assurer que les travaux en question ont enrayé la contamination fongique de l'immeuble. Les données contenues dans ce questionnaire demeurent confidentielles.

¹⁷ Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, pp. 339 et 340.

¹⁸ *Boutique Linen Chest (Phase II) Inc. c. Wise*, J.E. 97-1983 (C.A.), p. 9.

¹⁹ *Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur*, – Document synthèse, Institut national de santé publique du Québec, 2002.

[483] On peut comprendre que le dossier aurait été plus complet si on avait mis en preuve les dossiers médicaux des 20 employés, cette question avait été soumise lors de l'interrogatoire après défense de madame Danielle Bourque le 18 octobre 2010. Une objection avait été formulée et on a décidé de ne pas débattre de l'objection. Le procès a donc eu lieu sans cette information.

[484] Aucune contre-expertise médicale ne fut pratiquée sur les employés diagnostiqués avant les travaux de HSST, lesquels ont fait l'objet du questionnaire (D-77) à l'été 2008.

[485] La question à se poser est de savoir si la preuve offerte par le locataire remplit le fardeau de preuve applicable en pareille matière. Il faut donc s'en remettre aux articles 2803 et 2804 C.c.Q

[486] Dans l'arrêt *Snell c. Farrell*²⁰, la Cour suprême du Canada sous la plume de l'honorable juge Sopinka est d'avis que la prépondérance est la probabilité et la probabilité est ce qui est certain à 51 % et non à 100 %.

[487] Il ne faut pas évaluer le fardeau que devait remplir le locataire, de la même manière que s'il y avait une poursuite distincte et individuelle de chacun des employés pour des dommages qui leur auraient été causés. Le tribunal est d'avis que l'expertise du Dr Jacques de la Direction de la santé publique remplit ce fardeau de preuve à l'effet de démontrer que la décontamination de 2007 n'a pas permis d'enrayer par balance de probabilités la contamination fongique de l'immeuble. Le travail du Dr Jacques et la méthode suivie rencontrent le fardeau de preuve qui était le sien.

Avis de la santé publique

[488] L'avis de la santé publique a eu un impact déterminant dans le dossier.

[489] Comme on l'a vu le 9 octobre 2008, la direction de la santé publique émet l'avis (P-7) qui prend pour assise les rapports fondés sur ceux du Dr Jacques (P-8) et de l'hygiéniste industriel, monsieur Frenette (P-9). La Direction de la santé publique a été fondée en vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*²¹. Cette direction a mandat de voir à la protection de la santé de la population et de mettre en place des moyens pour favoriser la santé et voir à l'amélioration de la santé et du bien-être de la population.

[490] Un médecin qui est informé d'un risque ou menace à la santé doit dénoncer à la direction de la santé publique toute menace à la santé de la population en vertu de l'article 93. La Direction de la santé publique a le pouvoir de faire enquête et d'émettre des recommandations. Ces recommandations ont un poids moral important. Dans les

²⁰. [1990] 2 R.C.S. p. 311.

²¹ L.R.Q., ch. S-4.2., Art. 2 à 5 et 93.

faits, le locataire a considéré cet avis au premier plan et les circonstances du dossier démontrent qu'il avait raison de le faire.

[491] Cet avis participait à établir qu'il n'avait pas la jouissance des lieux à laquelle il avait droit.

Avis de correction de la CSST

[492] Il convient de replacer les avis de la CSST émis dans ce dossier, dans leur contexte et de tenter de déterminer leur poids et importance dans un dossier comme celui-ci.

[493] L'article 182 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*²² prévoit :

« **182.** *L'inspecteur peut, s'il l'estime opportun, émettre un avis de correction enjoignant une personne de se conformer à la présente loi ou aux règlements et fixer un délai pour y parvenir.* »

[494] L'inspecteur peut édicter un vaste éventail de normes que l'employeur doit respecter sous peine de sanction.

[495] C'est l'inspecteur de la CSST investi du pouvoir tel que décrit ci-haut qui peut d'une certaine manière établir ce qui doit être respecté en matière de contamination aux moisissures. En recevant la plainte de la représentante syndicale en septembre 2006, la CSST avait autorité pour faire enquête. Le tribunal se réfère au témoignage de François Lamarre qui décrit en détail son intervention au dossier.

[496] L'avis de correction préparé par monsieur François Lamarre et joint à son rapport en date du 3 octobre 2006 (D-30) fait état d'une dérogation de l'employeur à l'article 51.9 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*. L'employeur doit informer adéquatement les travailleurs sur les risques reliés à leur travail et sur les façons de se protéger adéquatement. L'employeur devra donc dans le futur informer les travailleurs sur le fonctionnement du système de ventilation.

[497] Le dossier est réactivé le 9 octobre 2008 et à cette date, il rencontre le Dr Jacques et monsieur Frenette, hygiéniste industriel à la direction de la santé publique, qui lui présente les conclusions de leur avis de santé publique concernant la qualité de l'air au CLSC Rosemont à l'été 2008 (P-7, P-8 et P-9).

[498] Suite à la lecture de ces rapports, monsieur Lamarre émet un avis de correction et indique que l'employeur a contrevenu à l'article 51.5 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*. Cet avis prévoit que l'employeur doit s'assurer d'identifier et de contrôler les risques présents dans son établissement et demande à l'employeur d'élaborer un plan d'action identifiant les actions à prendre pour diminuer les risques

²² L.R.Q., ch. S-2-1.

pour les travailleurs et éliminer les dangers présents. Le délai accordé est de 15 jours. Le plan d'action (D-65) est remis à l'inspecteur dans le délai prévu.

[499] Ce plan d'action a été présenté à monsieur Lamarre qui le trouve satisfaisant vu les mesures entreprises pour éliminer les risques pour la santé dans le milieu du travail.

[500] Dans le plan d'action (D-44), monsieur Lamarre demande à l'employeur d'identifier les travailleurs symptomatiques, le tout en respect de l'article 51 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* qui prévoit que l'employeur doit prendre les mesures pour protéger la santé des travailleurs. Rappelons que l'employeur doit identifier les travailleurs symptomatiques et les relocaliser dans un délai de dix jours.

[501] Cet avis oblige l'employeur à fournir un lieu de travail exempt de moisissures (51.1 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*).

[502] Le 13 novembre 2007, les propriétaires obtiennent copie du rapport de la CSST (D-44) (P-17). Le CSSS avise les propriétaires que l'identification des travailleurs symptomatiques est en cours, que 14 employés sont déjà relocalisés et que 21 autres attendent une relocalisation. Les ressources humaines du CSSS préparent un tableau (D-82) faisant état des employés symptomatiques.

[503] Un délai de 30 jours est accordé au CSSS afin de fournir un lieu de travail exempt de moisissures. Il y a urgence d'intervenir rapidement.

[504] Dans cette lettre (P-17), le CSSS demande aux propriétaires d'effectuer les travaux recommandés dans le rapport de monsieur Frenette, ainsi que les travaux recommandés par l'architecte Dallaire sur l'enveloppe extérieure. Ces travaux devaient être faits à l'intérieur de l'échéancier prévu à l'avis de correction de la CSST. Les recommandations d'EnviroParfait sont émises.

[505] Les propriétaires sont avisés par les avocats du CSSS que ces recommandations sont incomplètes (P-17), puisqu'elles ne permettent pas d'obtenir l'accord de la direction de la santé publique.

Décision de quitter les lieux le 11 novembre 2008

[506] Le 11 novembre 2008, le CSSS Lucille-Teasdale convoque une réunion spéciale durant laquelle le conseil d'administration autorise le directeur général du CLSC à entreprendre immédiatement toutes les démarches nécessaires afin de quitter les lieux et de relocaliser les activités du CLSC Rosemont ailleurs.

[507] La réponse des propriétaires se trouve à la pièce (P-18) :

« [...] »

Tel qu'indiqué par Roderick Thorpe de la firme EnviroParfait dans son rapport du 6 novembre 2008, dont nous vous avons transmis copie, la qualité de l'air dans

les Lieux loués est acceptable. Nous sommes d'avis que cette opinion d'un expert en la matière a été établie sur la base d'une méthode scientifique éprouvée et est en conséquence concluante.

[...]

Nous comprenons de votre lettre que votre cliente a décidé, le 11 novembre 2008, de quitter les Lieux loués, d'obtenir la résiliation du bail et de relocaliser ses activités dans des nouveaux locaux alors qu'il n'y a aucune preuve scientifique, selon le rapport de notre expert dont nous vous avons transmis copie, de la présence de moisissure toxique ou de contaminant dans les Lieux loués qui puisse justifier leur décision unilatérale.

[...]»

La signature du bail sur la rue d'Iberville le 28 novembre 2007

[508] De l'avis du tribunal, les faits résumés ci-haut justifiaient la relocalisation. La patience a atteint ses limites. Les occasions données aux propriétaires ont été assez nombreuses. La signature du bail par le CSSS Lucille-Teasdale, sur la rue d'Iberville le 28 novembre 2007 (D-49) est amplement justifiée. Ce qui est en cause est la santé des employés qui ne cessent de se plaindre de la situation et demandent à être relocalisés.

[509] Considérant l'ensemble des motifs ci-haut exprimés, le tribunal estime que la première condition ayant trait à l'obligation des locateurs de procurer au locataire la libre jouissance paisible des lieux loués n'a pas été respectée.

La deuxième condition : dénoncer le trouble et donner un délai raisonnable pour y remédier

[510] Les propriétaires ont reçu des mises en demeure, une le 10 octobre et une autre le 13 novembre. La date limite pour faire les travaux est le 18 novembre 2008, soit un mois après la communication des rapports. Les propriétaires se plaignent de ne pas avoir eu le temps de faire leurs propres vérifications.

[511] Les propriétaires mentionnent qu'on aurait dû demander une thermographie et d'autres expertises.

[512] De l'avis du tribunal, les événements de novembre 2007 ne pouvaient inciter à la patience.

[513] Il est vrai que le délai pour réagir est très court, mais avec l'intervention de la CSST et de la santé publique comment le CSSS pouvait-il agir autrement ?

[514] S'il attend et que les problèmes de santé s'aggravent, on lui reprochera de n'avoir rien fait. À l'inverse, s'il agit comme il l'a fait, les conséquences sont importantes

pour les propriétaires, mais cela est une conséquence des obligations contractuelles et légales qu'ils assument à titre de propriétaires.

[515] Il est évident que ce sont les deux rapports du Dr Jacques et de monsieur Frenette qui ont placé le locataire sur un pied d'alerte. Il n'est plus question de patienter à cause du sérieux de ces deux rapports et parce qu'il a été assez patient avec ce problème qui ne se réglait pas.

[516] La mise en demeure (P-10) accorde six jours pour proposer un plan d'action écrit. C'est très court, mais en même temps, il faut une réponse. C'est un plan d'action qu'on réclame. Dans les rapports on allègue un problème grave qui touche tous les étages.

[517] Les propriétaires mandatent monsieur Thorpe et avisent que les résultats seront disponibles dans 10 à 14 jours. Le 15 octobre 2007, monsieur Thorpe produit un rapport préliminaire où il met des bémols sur les conclusions de monsieur Frenette et indique que des résultats arriveront dans 10 à 14 jours. On se place très tôt en position de contestation.

[518] Il faut préciser le contexte. Monsieur Frenette et le Dr Jacques ne sont pas des experts mandatés et payés par le locataire. Cela est souligné à quelques reprises dans le jugement et constitue un élément fondamental de la position du tribunal. Ces experts jouissent d'une indépendance importante dans le dossier. Leurs avis doivent être considérés en fonction de la crédibilité qui découle de cette indépendance et de cette impartialité.

[519] Le 16 octobre les propriétaires envoient une lettre avisant que les résultats seront disponibles dans 10 à 14 jours. L'avocat des propriétaires affirme que leur comportement en est un de collaboration, ils n'agissent pas comme s'ils faisaient fi des demandes du locataire. Ils détiennent un rapport préliminaire et attendent les résultats du rapport plus détaillé promis par leur expert.

[520] Or malgré cela, le 17 octobre 2008, ils reçoivent la lettre de Me Poisson (P-13).

[521] Les propriétaires reviennent à la charge, afin de faire part des recommandations de leur expert.

[522] Il y a par la suite un autre échange de correspondance où les propriétaires font part de l'état d'avancement des vérifications de leur expert et de leur intention de collaborer.

[523] On reproche au locataire d'avoir agi trop rapidement puisque déjà le 28 novembre 2007, il avait loué l'immeuble sur la rue d'Iberville pour la relocalisation. Au contraire, comme le tribunal l'a déjà souligné, il faut voir le dossier avec son historique. Il serait tout à fait déraisonnable de limiter l'analyse de ce dossier aux seuls événements de l'automne 2008, comme le suggèrent les propriétaires.

[524] Les propriétaires reprochent à monsieur Furlong de s'être en quelque sorte imposé de prendre une décision, soit les propriétaires consentent à faire les réparations, soit il quitte le local. Monsieur Furlong se serait erroneusement imposé de prendre une décision dans les 30 jours.

[525] De l'avis du tribunal, monsieur Furlong ne s'est pas imposé un délai qui n'existait pas, il a constaté le délai prévu par la CSST et constaté que les propriétaires cherchaient à nier ce qui leur était demandé.

[526] Selon les propriétaires, monsieur Furlong était conscient qu'il y avait des opinions différentes. Le locataire n'était pas dans une situation où leur expert dit blanc et le leur défend une position contraire. Les experts qui ont fait pencher la balance sont des experts payés par l'État avec comme mandat de s'occuper de la santé publique. La santé publique n'est pas de se prononcer sur l'état des lieux, mais sur le risque pour la santé publique.

[527] Tout au long du procès, on a opposé des opinions sur la présence ou non de contaminants, sur l'état des lieux, sur les réparations, etc. Ce qui importait et qui a été à la base de la décision du locataire de quitter les lieux, c'est le risque pour la santé publique, les employés et utilisateurs des lieux. C'est de cela dont il est question dans le présent dossier et c'est en rapport avec cela que la décision a été prise.

[528] On ne peut cependant faire abstraction de l'historique du dossier. Le décideur monsieur Furlong l'a considéré et le tribunal estime qu'il avait raison de le faire.

[529] Un locataire résidentiel peut prendre la décision de demeurer dans un milieu semblable, mais lorsqu'on est administrateur d'un immeuble public, qu'il y a intervention de la Direction de la santé publique et de la CSST comme dans le présent dossier, l'administrateur doit agir. Il avait une responsabilité directe à l'endroit des employés travaillant à cet endroit. Les administrateurs du CLSC ont l'obligation d'assurer les services à la population. Dans le plan d'action, il fallait s'attarder sur ce que la CSST demandait et sur ce que la santé publique indiquait dans le rapport.

[530] La décision de relocaliser n'a pas été prise à la légère ou par caprice, mais bien dans le but de répondre à des exigences en rapport avec les obligations du CLSC face à ses employés et à la population qu'elle dessert.

[531] Les propriétaires reprochent la décision de quitter les lieux, surtout qu'il ne restait qu'un an et cinq mois à courir. Le fait de décider de dépenser 1 700 000 \$ en frais de relocalisation n'est pas justifié. On reproche également au locataire d'avoir demandé l'exécution de l'intégralité des travaux.

[532] L'argument du peu de temps qui restait à courir au bail (17 mois) permet de comprendre l'urgence de la situation pour le locataire.

[533] Tout dépend de l'endroit où l'on se situe pour examiner le problème, 17 mois c'est court, mais long si on doit composer avec les avis des experts de la santé publique et de la CSST. En fait, 17 mois dans un contexte tel que décrit dans le présent dossier, c'est un long délai. Les décideurs du CSSS ne peuvent se permettre de prendre de chance avec la santé de leurs employés et des utilisateurs. Surtout si le passé est garant de l'avenir. Les tentatives antérieures pour régler le problème n'ont guère été convaincantes. On a souligné que le locataire avait été tolérant, mais la tolérance à ses limites.

[534] De l'avis du tribunal pour les motifs exposés ci-devant, le trouble constaté par le locataire a été amplement dénoncé et dans les circonstances du dossier, un délai raisonnable a été accordé pour y remédier.

[535] Pour les motifs relatés dans le présent jugement, la demande principale doit être rejetée et la demande reconventionnelle accordée. Le locataire était justifié de quitter les lieux. Cette décision a été prise suite au non-respect des locataires de respecter leur obligation de procurer une jouissance paisible des lieux. Il faut maintenant examiner les dommages auxquels le locataire aurait droit.

Domages réclamés par le locataire dans la demande reconventionnelle

[536] C'est madame Gendron qui a témoigné à ce sujet. Il convient de se reporter ici à son témoignage et aux pièces (D-50 à D-55, D-57 à D-61 et D-93).

[537] Dans la demande reconventionnelle, le CSSS réclame dans un premier temps la somme de 63 844,40 \$. Ce montant est établi à partir du montant mensuel (D-69, D-70) de 81 169,27 \$. Le montant réel de 85 125 \$ est considéré. Ce montant est multiplié par trois mois, pour arriver à la somme de 255 377 \$. Elle considère que pour ces trois mois, 25 % de l'espace est inoccupé ce qui donne le montant réclamé de 63 844,40 \$, qui doit être accordée pour absence de jouissance des lieux lors de la décontamination de 2007.

[538] Deuxièmement, la décision de relocalisation ayant été prise par la direction, madame Gendron a participé à la recherche d'endroits pour la relocalisation. Pour tout ce travail de relocalisation, le CSSS doit mettre à contribution des travailleurs communautaires pour aider à trouver des endroits qui peuvent accueillir temporairement des employés.

[539] L'immeuble sur la rue d'Iberville est identifié. Ce local s'avère l'endroit idéal pour un déménagement (D-67). Toutes les locations sont gérées par l'agence qui autorise ce choix.

[540] Les représentants du CSSS font appel à une firme spécialisée dans ce type de déménagement (Projet Space). À l'automne 2008, 59 employés sont relocalisés au Centre Rousseau et 11 dans deux autres CLSC.

[541] Des ingénieurs sont embauchés pour planifier le déménagement. Plusieurs travailleurs sont engagés, dont des peintres. Le coût des frais d'aménagement pour le Foyer Rousseau est de 28 143,90 \$. Ces travaux sont faits vers la fin novembre 2008.

[542] Le bail (D-49) est signé le 28 novembre 2008. Un budget est donné au bailleur pour faire les travaux nécessaires au déménagement et à l'arrivée du CLSC. Le prix déterminé est de 977 000 \$. Ces travaux sont financés à même le bail. La superficie est de 4,178 m². Un designer est engagé pour réaliser les plans qui travaille de concert avec les représentants de Projet Space. Une prévision budgétaire est préparée (D-59). Madame Gendron se rend compte qu'une erreur s'est glissée dans cette estimation et il faut ajouter un montant de 59 000 \$. Les coûts sont donc passés de 977 000 \$ à 1 035,722 \$. Les travaux débutent le 29 novembre et s'échelonnent jusqu'au 31 janvier 2009. Le coût final est de 1 172 783 \$ (D-60). Madame Gendron refuse certains extras et le déboursé final est de 1 146 766 \$.

[543] Les travaux d'aménagement doivent être payés à même le bail et les paiements mensuels. En juin 2009, l'agence décide de payer 500 000 \$ et un addenda est ajouté au bail (page 297). Les paiements mensuels sont diminués en fonction de ce paiement. Un montant de 195 783 \$ est payé par l'agence en début 2009. Ce bail est d'une durée de 12 mois. Dans ce type de bail d'urgence, il est impossible de signer pour plus de 12 mois. Quatre mois additionnels sont rajoutés à la fin.

[544] Au paragraphe 207 F) de la réclamation, on demande une somme de 31 732,65 \$ relativement aux salaires versés aux employés en raison d'heures supplémentaires pour les inconvénients causés par le déménagement. Cela constitue les heures de trois fins de semaine de déménagement, ce qui exclut la planification des déménagements. Les services à la population ne sont pas interrompus, sauf un vendredi et un lundi. Madame Gendron souligne qu'il faut planifier le déménagement de 70 000 dossiers d'archives médicaux. Il faut avoir accès au système informatique, et ce, sans interruption. Concernant le montant de 117 451 \$, il s'agit de travaux que le CLSC doit faire en plus des travaux que les propriétaires doivent réaliser.

[545] Les frais contingents pour les professionnels sont de 73 677 \$ (D-50 et factures D-51) relatifs à des services d'ingénieurs et du gestionnaire du déménagement.

[546] Les travaux de déménagement sur la rue d'Iberville (D-52) représentent la somme de 117 451 \$, laquelle est non assumée par le locateur et qui n'est pas incluse dans le bail. La firme LB Lafleur fournit des ouvriers de maintenance pour différents travaux. Il y a différentes dépenses telles les parutions dans les journaux pour aviser la population du déménagement (page 317). Il faut faire des travaux d'ajustements pour la garderie (page 377).

[547] Toujours à D-50, on retrouve la somme de 28 143 \$ (D-53) portant sur différents travaux, entre autres des travaux de peinture.

[548] Des frais de déménagement de 75 844 \$ sont payés (D-54) autant pour le Centre Rousselot que pour d'Iberville. Ces déboursés incluent les frais de transfert pour les fournitures médicales.

[549] La réclamation totale à ce chapitre est de 1 710 100,13 \$ et est une conséquence directe de la non-exécution des obligations des propriétaires.

[550] Quant à l'aspect minimisation des dommages, les propriétaires soumettent que le locataire n'a pas rencontré son obligation de minimiser ses dommages. Si on se replace au 28 novembre, le CLSC décide de payer plus ou moins 1 700 000 \$, ce qui est énorme pour la relocalisation. Il avait pourtant d'autres options, comme de se prévaloir de l'article 1868 C.c.Q qui stipule :

1868. Le locataire peut, après avoir tenté d'informer le locateur ou après l'avoir informé si celui-ci n'agit pas en temps utile, entreprendre une réparation ou engager une dépense, même sans autorisation du tribunal, pourvu que cette réparation ou cette dépense soit urgente et nécessaire pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. Le locateur peut toutefois intervenir à tout moment pour poursuivre les travaux.

Le locataire a le droit d'être remboursé des dépenses raisonnables qu'il a faites dans ce but; il peut, si nécessaire, retenir sur son loyer le montant de ces dépenses.

[551] Le défendeur aurait pu faire les réparations et retenir le loyer. Il en est de même à la clause #7 du bail.

[552] Aux dires des propriétaires, cela aurait fait en sorte qu'au lieu de réclamer 1,7 million, le défendeur aurait réclamé les travaux qu'il exigeait de la demanderesse. Le rapport de monsieur Dallaire avait évalué ces travaux à près de 700 000 \$. Et si on examine davantage cette avenue, à l'item 5 de son estimé, il y a des aspects plus esthétiques, entre autres les 156 000 \$. La dépense réelle aurait dû être de 548 501 \$.

[553] Au 5650 d'Iberville, il y a suffisamment d'étages vacants pour relocaliser temporairement le CLSC en fonction des espaces de bureaux nécessaires. De toute manière, des frais de relocalisation auraient été nécessaires à la fin du bail. Il a dû encourir deux fois les frais de relocalisation.

[554] Il y a une limite à l'obligation de mitiger. Il n'était pas raisonnable de faire les travaux alors qu'il appartenait aux propriétaires de le faire. Il ne faut pas oublier que dans le bail les obligations sont à la charge des propriétaires. L'obligation d'entretien qui habituellement est imposée au locataire, ici ce sont les propriétaires qui en ont la responsabilité. Dans un tel contexte, comment le locataire aurait-il pu de lui-même faire les travaux ? Dans les circonstances du dossier, on ne peut imposer et reprocher au locataire de ne pas avoir fait les travaux lui-même.

[555] De toute manière, s'il y avait eu des travaux il aurait fallu relocaliser les employés. Il aurait fallu récupérer le coût des travaux des propriétaires et en toutes probabilités, ils les auraient contestés. Tous ces travaux en grande partie n'auraient pas été utiles au locataire. Et tout cela, en présumant que les travaux auraient été suffisants pour régler le problème. On peut penser que oui, mais rappelons que c'est ce qu'on pensait en 2003 et en 2007 et malgré tout, les problèmes étaient toujours présents.

[556] De l'avis du tribunal dans les circonstances du dossier, vu l'historique des problèmes qu'a subi cet immeuble, l'indemnisation demandée par le locataire est justifiée. Le tribunal entend condamner les propriétaires à payer la somme de 63 844,40 \$ et celle de 1 710 100,13 \$.

Mise en cause forcée de 9021-6227 Québec inc., Yves Langevin et Richard Tremblay

[557] Le 19 décembre 2012, le locataire signifie une défense et demande reconventionnelle amendée ajoutant deux défendeurs (Richard Tremblay et Yves Langevin) comme défendeurs reconventionnels. On allègue qu'il y a eu des conventions de prête-noms en 2011 et que 9087 et 9021 ne sont que des prête-noms pour les demandeurs Tremblay et Langevin.

[558] Le CSSS soumet que l'article 216 C.p.c. permet la mise en cause forcée d'une tierce partie sans la permission du tribunal lorsque la présence de cette partie est nécessaire pour permettre une solution complète du litige. À cet effet, il cite la décision *Les Industries d'Orcini Ltd. c. Château Renaissance*²³:

« [5] En vertu de l'article 216 C.p.c., en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2003 un défendeur peut être introduit par une partie sans que le demandeur n'ait choisi de le poursuivre et par simple assignation. Cela répond aux enseignements de la Cour Suprême du Canada ^[2] qui soulignait la nécessité de régler le litige de façon globale afin d'éviter la répétition inutile et coûteuse des mêmes débats, précisant de plus que la réalisation de cet objectif ne va pas sans qu'un jugement rendu à la suite d'un débat contradictoire, même sur les questions préliminaires, soit opposable à toutes les parties qui y ont figuré, qu'elles y aient ou non été forcées. Cela assure qu'un jugement rendu soit final et complet afin d'éviter qu'une partie ne soit exposée à la possibilité de recourir à de nouvelles procédures relativement aux droits exercés en premier lieu.

[6] C'est dans la poursuite de cet objectif d'ailleurs que le législateur, en amendant l'article 216 du C.p.c., permet dorénavant la mise en cause forcée de tiers, sans qu'il ne soit besoin de procéder avec la permission du Tribunal. »

[559] Le CSSS ajoute que l'article 172 C.p.c. précise que le défendeur doit faire valoir sa demande reconventionnelle « contre le demandeur », les tribunaux ont reconnu le droit du défendeur à mettre en cause une tierce partie par voie de demande

²³ *Les Industries d'Orcini Ltd. c. Château Renaissance*, 2003 CanLII 52199 (QC C.S.).

reconventionnelle lorsque les circonstances particulières d'une affaire le permettent, ainsi dans *Alta Mura Construction inc. c. Tyco International du Canada Ltée*²⁴, on écrit :

« [9] *L'article 172 C.p.c. prévoit ce qui suit :*

« **172.** *Le défendeur peut faire valoir par sa défense tous moyens de droit ou de fait qui s'opposent au maintien, total ou partiel, des conclusions de la demande.*

Il peut aussi, et dans le même acte, se porter demandeur reconventionnel pour faire valoir contre le demandeur toute réclamation lui résultant de la même source que la demande principale, ou d'une source connexe. Le tribunal reste saisi de la demande reconventionnelle, nonobstant un désistement de la demande principale. »

[10] *En l'espèce, monsieur Picard soutient que selon cet article, il ne pouvait être sujet à une demande reconventionnelle de la part de la défenderesse.*

[11] *Dans plusieurs jugements, les tribunaux ont circonscrit l'application de l'article 172 C.p.c. aux seules parties au litige.*

[12] *En l'espèce, la situation est toute autre.*

[13] *En effet, monsieur Picard a été mis en cause selon l'article 216 C.p.c. en raison de son lien direct avec les faits à la base des procédures déjà mûes entre les parties. Il est de ce fait devenu lui aussi partie aux procédures et visé par certaines de ses conclusions.*

[14] *Rappelons que l'article 216 C.p.c. prescrit ce qui suit :*

« *Toute partie engagée dans un procès peut y appeler un tiers dont la présence est nécessaire pour permettre une solution complète du litige, ou contre qui elle prétend exercer un recours en garantie. »*

[15] *C'est à titre de mis en cause forcé et afin de permettre une solution finale au litige que la demande reconventionnelle lui est adressée par Tyco lui réclamant des dommages solidairement avec la demanderesse Alta Mura.*

[16] *Dans le contexte, il était tout à fait loisible à la défenderesse de procéder comme elle l'a fait selon l'article 216 C.p.c.*

[17] *Il serait contraire à la saine administration de la justice que d'obliger la défenderesse Tyco à déposer une poursuite séparée contre monsieur Picard et ensuite demander la réunion d'actions afin d'éviter d'avoir à procéder en double dans deux instances séparées à l'égard des mêmes faits. C'est d'ailleurs là la raison d'être de l'article 216 C.p.c.*

[18] *Dans l'arrêt *Rocois Construction inc. c. Québec Ready Mix inc.* rendu par la Cour suprême du Canada, le juge Gonthier expose ce qui suit :*

« *À tout événement, le mécanisme de la mise en cause (que l'on désigne également au Québec par le vocable "intervention forcée") répond à la nécessité de régler les litiges de façon globale afin d'éviter la*

²⁴ *Alta Mura Construction inc. c. Tyco International du Canada Ltée*, 2005 CanLII 46537 (QC C.S.).

répétition inutile et coûteuse des mêmes débats. La réalisation de cet objectif ne va pas sans qu'un jugement rendu à la suite d'un débat contradictoire soit opposable à toutes les parties qui y ont figuré, qu'elles y aient ou non été forcées. »

[19] Le Tribunal tient à préciser qu'il n'a pas, à cette étape, à décider du bien-fondé des allégations de Tyco à l'égard de monsieur Picard malgré l'insistance de ce dernier à les contester. Il appartiendra au juge saisi du fond de le faire.

[20] Eu égard aux circonstances ci-dessus mentionnées, la requête en irrecevabilité du mis en cause doit être rejetée. »

[560] Le CSSS soumet que cette interprétation libérale de l'article 172 C.p.c. est notamment fondée sur les principes de proportionnalité et de saine administration de la justice prévus aux articles 4.1 et 4.2 C.p.c.

[561] De l'avis du tribunal, il est possible de mettre en cause l'âme dirigeante d'une société et dans certains cas, son alter ego dans le contexte d'une demande reconventionnelle, pourvu que celui-ci ne soit pas totalement étranger au litige. *Ulisse 2000 inc. c. U. Del Corona & Scardigli s.r.l.*²⁵.

[562] Il convient de se rapporter au témoignage de monsieur Tremblay.

- Le 4 avril 1995, il vend un tiers indivis de l'immeuble à monsieur Langevin (Pr-2).
- Le 31 juillet 1995 (Pr-3), messieurs Tremblay et Langevin vendent la propriété à 9021-6227 Québec inc. dont ils sont les actionnaires.
- Le 24 février 2000, la compagnie 9021-6227 Québec inc. vend à 9087-7135 Québec inc. (P-4). Les actionnaires de 9087-7135 Québec inc. sont toujours messieurs Tremblay et Langevin.
- Cette compagnie demeure propriétaire apparente jusqu'à ce qu'une transaction soit conclue à la fin 2011. La propriété est transférée à une compagnie Groupe immobilier Pro-Urbain inc., dont les actionnaires sont toujours messieurs Tremblay et Langevin (D-85).

[563] Quant à la période pertinente du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 2010, selon monsieur Tremblay le propriétaire est 9021-6227 Québec inc. et par la suite 9087-7135 Québec inc. Cependant, dans les faits, les propriétaires sont messieurs Tremblay et Langevin. Ils signent des conventions de prête-nom. Monsieur Tremblay dépose la convention de prête-nom datée du 24 février 2010 (Pr-4), il réfère également à la première convention de prête-nom concernant 9021-6227 Québec inc. (Pr-3).

²⁵ *Ulisse 2000 inc. c. U. Del Corona & Scardigli s.r.l.*, 2012 QCCS 5362, par. 10 à 24.

[564] Il déclare avoir mis en place cette structure de prête-nom, qui favorise l'obtention de financement à long terme avec les institutions financières. Il n'informe pas le CSSS de la publication de prête-nom.

[565] La preuve a clairement établi que par le contrat P-4 entre 9021 et 9087, étant propriétaires des deux compagnies, monsieur Tremblay reconnaît qu'ils se vendaient à eux-mêmes. Suite à cette vente, l'immeuble appartient à 9087-7135 Québec inc. et la compagnie 9021-6227 Québec inc. n'a plus d'activité.

[566] Lors de la location des locaux, seule 9021 était débitrice de l'obligation de louer. Il est vrai qu'initialement le choix a été fait de ne poursuivre que 9021, cependant, l'ensemble des faits au dossier démontre l'implication de 9087 pour un temps et des propriétaires réels messieurs Tremblay et Langevin.

[567] La question est de savoir s'il y a un lien de droit ou non. Le tribunal doit prendre en considération ce que monsieur Tremblay a dit dans son témoignage. Les véritables propriétaires sont messieurs Tremblay et Langevin. Peu importe ce qu'on a fait pour confondre la réalité.

[568] Dans les faits il était difficile pour le locataire de savoir qui était propriétaire. Rappelons la preuve à l'effet que des factures et chèques étaient faits au nom de l'un et de l'autre, dépendamment de la période concernée.

[569] Peu importe que cela ait ou non été fait de manière volontaire, le résultat est qu'il était très difficile de savoir qui agissait et pour qui.

[570] On doit aussi considérer l'article 317 C.c.Q et la théorie de l'alter ego.

317. La personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée à l'encontre d'une personne de bonne foi, dès lors qu'on invoque cette personnalité pour masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public.

[571] En matière contractuelle, si un tiers choisit de transiger avec une compagnie, en se fermant les yeux devant des faits évidents, il n'a qu'à se blâmer si cette compagnie s'avère insolvable. Mais ici, le fait que la situation mise en place volontairement ait confondu la partie adverse s'assimile à une sorte d'abus de droit qui autorise le tribunal à lever le voile corporatif.

[572] À la lumière de l'article 7 du *Code civil du Québec*, il y a eu ici confusion délibérée au point de constituer un abus de droit.

[573] Dans le présent dossier, on doit aussi faire appel à la notion de l'alter ego.

[574] La présence de 9021-6227 Québec inc., 9087-7135 Québec inc., Richard Tremblay et de Yves Langevin est nécessaire pour arriver à une solution complète du litige.

[575] Vu les conventions de prête-noms et vu le comportement des parties durant le bail, il y a une relation si intime entre la demanderesse et les mis en cause que les affaires de l'un sont les affaires de l'autre.

[576] La théorie de l'alter ego doit être appliquée permettant la mise en cause des parties mentionnées ci-haut, *Buanderie centrale de Montréal c. Montréal (ville de) et Assurance-vie Desjardins Laurentienne inc. c. 33458296 Canada inc.*²⁶

[577] Vu que la demanderesse n'était que le prête-nom des mis en cause, Richard Tremblay et Yves Langevin, sa responsabilité et celle des mis en cause devrait être engagée solidairement. Dans *Testolina c. 153872 Canada inc.*²⁷, il est écrit :

«°[39] *L'utilisation d'une corporation intermédiaire dans un tel contexte et aux fins d'éviter ses obligations constituerait le masque à la fraude dont traite l'article 317 C.c.Q.*

[40] *En opérant comme la preuve l'a révélé, en l'espèce, Mikes n'a pas organisé ses affaires de manière à limiter sa propre responsabilité, mais plutôt dans le but d'éviter, en pratique, toute responsabilité pour les obligations contractées envers les demandeurs dans le bail P-1 et faire en sorte que ceux-ci n'aient aucun recours susceptible d'exécution en cas de défaut.*

[41] *153872 Canada n'a vraiment jamais agi comme une corporation distincte de Mikes. Elle n'a qu'un nom, une façade utilisée par Mikes, n'a jamais agi de façon autonome de Mikes. [...]*

[42] *Pour tous ces motifs, le Tribunal considère que 153872 Canada n'a été que le prête-nom de Mikes et que la responsabilité des défenderesses est engagée selon l'article 2157 C.c.Q. Cette responsabilité est solidaire. »*

[578] Le tribunal considère que la reprise d'instance doit être autorisée telle que présentée.

Désistement contre Garry Furlong et les frais judiciaires

[579] Il y a eu désistement de la poursuite contre monsieur Furlong personnellement. L'avocate du défendeur demande que les frais judiciaires soient accordés. Le désistement emporterait l'obligation de payer les frais occasionnés. On soumet que la jurisprudence est claire à ce sujet. Vu les ennuis causés à monsieur Furlong, on demande que les frais judiciaires soient accordés. Le désistement a permis d'écouter la preuve. Ce désistement a été fait avant l'audition. On aurait pu exiger cet aspect

²⁶ *Buanderie centrale de Montréal c. Montréal (ville de)*, [1994] 3 R.C.S. 29 ; *Assurance-vie Desjardins Laurentienne inc. c. 33458296 Canada inc.*, J.E. 2003-1859 (C.S.), par. 38 à 47.

²⁷ *Testolina c. 153872 Canada inc.*, J.E. 2002-56 (C.Q.).

portant sur les frais lors du dépôt du désistement, ce qui n'a pas été fait. Dans les circonstances, la demande de reconnaître les frais judiciaires associés à ce désistement est rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Sur la demande principale :

[580] **REJETTE** la demande de 9087-7135 Québec inc. ;

[581] **LE TOUT** avec dépens.

Sur la demande reconventionnelle :

[582] **ACCUEILLE** la demande afin d'ajouter des défendeurs sur la demande reconventionnelle ;

[583] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle et **CONDAMNE** 9087-7135 Québec inc., Yves Langevin et Richard Tremblay à payer conjointement et solidairement la somme de 1 710 100,13 \$ à la défenderesse et demanderesse reconventionnelle ;

[584] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle et **CONDAMNE** 9087-7135 Québec inc., Yves Langevin et Richard Tremblay à payer conjointement et solidairement la somme de 63 844,40 \$ à la défenderesse et demanderesse reconventionnelle ;

[585] **LE TOUT** avec dépens et frais d'expertises.

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

Me Stéphane Richer
Me Marie-Aude Pigeon
Borden Ladner Gervais
Pour la demanderesse/défenderesse reconventionnelle

Me Élise Poisson
Me Julie Grondin
Lavery, De Billy
Pour la défenderesse/demanderesse reconventionnelle

Dates d'audience : Les 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 et 24 janvier 2013