

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-033174-228

DATE : 16 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARIE COSSETTE, J.C.S.

HÔTEL CLARENDON INC.

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle

c.

INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE

et

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE GÉNÉRALE NORTHBRIDGE

et

COMPAGNIE D'ASSURANCE DEFINITY

et

TOKIO MARITIME & NICHIDO INCENDIE COMPAGNIE D'ASSURANCES LTÉE

Défenderesses et demanderesses reconventionnelles

JUGEMENT

APERÇU	4
CONTEXTE	4
1. LES DOMMAGES SUBIS ET LES TRAVAUX ENTREPRIS.....	6
2. LA FACTURATION	8
3. LES RÉCLAMATIONS DES PARTIES.....	8
QUESTIONS EN LITIGE	9
1. CONCERNANT LA PERTE DE CONTENU :	9
2. CONCERNANT LES RÉCLAMATIONS SUR LE BÂTIMENT :	9
3. CONCERNANT LA RÉCLAMATION POUR PERTE D'EXPLOITATION ET FRAIS SUPPLÉMENTAIRES	11
4. CONCERNANT LA RÉCLAMATION CONTRE LES ASSUREURS TOKIO ET NORTHBRIDGE	11
5. CONCERNANT LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DES ASSUREURS :.....	11
ANALYSE	11
4. LE DROIT APPLICABLE – LES PRINCIPES GÉNÉRAUX	11
4.1 LA POLICE D'ASSURANCE DE DOMMAGES (BIENS)	11
4.2 LA PORTÉE D'UNE ASSURANCE TOUT RISQUE	13
4.3 LES FARDEAUX DE PREUVE.....	13
4.4 L'INTERPRÉTATION DE LA POLICE EN CAS D'AMBIGÜITÉ	14
4.5 LA THÉORIE DES ATTENTES RAISONNABLES	15
5. L'APPLICATION AUX FAITS SUR LA DEMANDE PRINCIPALE.....	17
5.1 LES DISPOSITIONS DE LA POLICE SUR LES RISQUES COUVERTS	17
5.2 LA RÉCLAMATION POUR PERTE DE CONTENU	24
5.3 LA RÉCLAMATION POUR PERTE DE BÂTIMENT	29
a) Les mesures compensatoires	29
Les réclamations de biens remplacés ou réparés – valeur à neuf / montants effectivement payés.....	32
Les réclamations de biens endommagés remplacés par un bien neuf de moindre valeur	35
Les réclamations de biens remplacés par un tiers aux frais de ce dernier - valeur réelle - dépréciée.....	39
Les réclamations de biens non remplacés – valeur réelle dépréciée.....	42
Les réclamations diverses.....	46
Le résumé du traitement des réclamations pour mesures compensatoires	51
b) Les réclamations pour indemnités refusées	53
Les cas de désuétudes	56
Les cas de défauts cachés.....	64
Les cas de non-conformités.....	68
Les autres refus	76

	Le résumé du traitement des réclamations pour les autres refus	92
5.4	LA RÉCLAMATION POUR PERTE D'EXPLOITATION ET FRAIS SUPPLÉMENTAIRES	93
	L'experte en demande, madame Monique Rosszell	95
	L'experte en défense, madame Alexandra Kulovics.....	96
	L'appréciation du Tribunal sur la perte d'exploitation subie avant les frais supplémentaires	96
	Les frais supplémentaires.....	99
5.5	LA RÉCLAMATION CONTRE TOKIO ET NORTHBRIDGE	103
6.	L'APPLICATION AUX FAITS SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE.....	104
6.1	LES RÉCLAMATIONS DIVERSES	106
6.2	LES SALLES DE BAIN	108
6.3	LES TRAVAUX DE QUALINET.....	113
6.4	LES ESPACES NON TOUCHÉS PAR LE SINISTRE (SELON LES ASSUREURS)	118
6.5	LE RÉSUMÉ DU TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS POUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE.....	124
7.	LES FRAIS D'EXPERT	125
	POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :	125
	Sur la demande principale.....	125
	Sur la demande reconventionnelle	126
	Autres conclusions.....	126

APERÇU

[1] Le 23 janvier 2019, un incendie se déclare dans l'immeuble abritant Hôtel Clarendon Inc., causant des dommages considérables qui entraîneront la fermeture de l'établissement pendant près d'un an.

[2] Les assureurs en défense ont indemnisé Clarendon à hauteur de 21 080 747,96 \$.

[3] Le litige dans le dossier principal porte sur la différence à laquelle prétend avoir droit Clarendon, pour une somme de 2 797 875,49 \$, laquelle est établie en date des plaidoiries.

[4] La cause de l'incendie et la responsabilité qui pourrait en découler ne sont pas en litige.

[5] Les assureurs réclament en demande reconventionnelle un montant de 712 341,08 \$, lequel est également établi en date des plaidoiries. Ils allèguent avoir payé pour des réclamations qui ne sont couvertes par la police et ne l'avoir réalisé qu'après coup, sur la base de nouvelles informations reçues de l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux.

[6] Résumé à sa plus simple expression, le litige consiste à déterminer quels sont les biens directement endommagés par le sinistre. Il s'agit de la question centrale à trancher, tant pour les fins de la demande principale que de la demande reconventionnelle.

CONTEXTE

[7] La trame factuelle est admise pour l'essentiel.

[8] Au meilleur de la connaissance des parties, le bâtiment dont est propriétaire Clarendon a été construit en quatre (4) étapes, soit en 1858, vers 1926/1927, vers 1927/1928 et en 1996¹. Sa façade principale donne sur la rue Sainte-Anne et le côté est de l'immeuble longe la rue des Jardins, dans le quartier historique du Vieux-Québec.

[9] L'immeuble est donc constitué de différentes sections, avec des configurations et des matériaux distincts. Les sections construites avant 1996 comportent des murs finis en plâtre sur lattes (ou en terracotta pour la section de 1927-1928), avec une structure intérieure en bois (avec du terracotta pour la section de 1927-1928).

¹ Plan annoté, pièce D-6.

[10] La section de 1996 est composée de murs revêtus de gypse, avec une structure intérieure en métal. C'est à cette époque que furent ajoutés six (6) étages à l'arrière, du côté sud des immeubles de 1858 et 1927-1928, avec des 5^e et 6^e étages à la partie de 1858 et une mansarde donnant sur trois (3) côtés.

[11] Au moment du sinistre, l'immeuble comporte sept (7) étages abritant 143 chambres, un rez-de-chaussée (où se trouvent un restaurant et des salles de réception) ainsi qu'un sous-sol².

[12] Monsieur Michel Côté est le président de l'entreprise, alors que son fils, Marc-Olivier, est le directeur général de l'hôtel³.

[13] Les défenderesses assurent les biens et l'immeuble de Clarendon par un contrat en coassurance tous risques en valeur à neuf, avec des extensions de garantie⁴. Le contrat inclut également une garantie contre la perte d'exploitation causée par un sinistre couvert affectant les biens assurés, pour une période maximale de douze (12) mois. Tous conviennent qu'il s'agit d'une police offrant une excellente couverture.

[14] Monsieur Carl Migneault, de la firme IndemniPro inc., fut mandaté par Intact Compagnie d'assurance pour agir à titre d'expert en sinistre. Les défenderesses ont aussi retenu les services de la firme Allan Jessome & Associés inc., dont l'un des estimateurs en sinistre était monsieur Daniel Martin, lequel est décédé le 23 juin 2019. Les estimateurs en sinistre messieurs Jérôme Corriveau et Yvon Goupil ont alors pris la relève du dossier.

[15] L'entrepreneur Construction et rénovation M. Dubeau inc. a été retenu par Clarendon pour effectuer les travaux de réparation des dommages découlant de l'incendie. Cette firme fut présentée à Clarendon par monsieur Migneault. Aucun contrat écrit n'a été signé pour ce volet des travaux. Il fut octroyé sur une base horaire, majorée des frais d'administration et de profits suivant la méthode désignée « cost-plus »⁵.

[16] Un contrat est intervenu en parallèle pour la réalisation de travaux de rénovation que Clarendon entreprend avec la même entreprise afin de moderniser ses installations, dans la foulée de ceux nécessaires pour remettre les lieux dans leur état, à la suite du sinistre⁶.

² Pièce D-10.

³ Lorsque le Tribunal utilisera « monsieur Côté » dans le cadre du jugement, ce sera pour référer à monsieur Michel Côté. S'il réfère à son fils, une mention spécifique sera faite.

⁴ Le contrat porte le no 374-4746 et est en vigueur du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2019, pièce P-2.

⁵ Pièce D-3.

⁶ Pièce D-4.

[17] Groupe Qualinet inc. est retenue pour procéder au nettoyage et à l'assèchement des lieux. Elle assiste aussi les intervenants mandatés par les assureurs pour déterminer l'étendue des dommages résultant du sinistre.

1. Les dommages subis et les travaux entrepris

[18] Rapidement, Jessome et Qualinet dressent une liste des dommages subis par l'eau projetée pour éteindre l'incendie⁷. Ce relevé est mis à jour au fil des travaux de démolition sélective⁸. L'assurée en est tenue informée et reçoit une copie des tableaux. La preuve révèle que celle-ci n'a pas contesté les constats y apparaissant.

[19] Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les modifications demandées par l'assurée sont intégrées à ces documents⁹. Il faut donc distinguer les éléments ajoutés en cours de chantier de ceux initialement liés au sinistre.

[20] Il n'est pas contesté que le point d'origine de l'incendie est dans le secteur de l'entretoit et d'une chambre du 6^e étage, vraisemblablement la chambre #628¹⁰.

[21] Les flammes se propagent dans un secteur restreint de cet étage, soit principalement aux abords des chambres #624 et #628. Le 5^e étage subit d'importants dommages causés par l'eau utilisée par les pompiers pour éteindre le feu, à l'exception de la portion située dans la partie basse construite en 1927¹¹. Les étages inférieurs subissent aussi, en partie, des dommages causés par l'eau¹². Les dommages causés à la partie basse sont plus restreints.

[22] Plus spécifiquement, dans la partie basse, les dommages se sont limités principalement aux tapis (incluant à l'entrée des chambres) ainsi qu'au bas des plinthes et aux plafonds, dans les corridors¹³. Les travaux plus importants ayant eu lieu dans cette section concernent des améliorations apportées par l'assurée¹⁴.

[23] Pour les chambres, les dommages attribuables aux flammes ont été circonscrits au 6^e étage, principalement près de celles portant les numéros #624 et #628. Au 5^e étage, les dommages ont été causés par l'eau. Les chambres des étages

⁷ Tableau du 28 janvier 2019, pièce D-11, en liasse.

⁸ Soit les 19 mars 2019 et le 12 juin 2019, pièces D-12 et D-13.

⁹ Témoignage d'Olivier Petit de Dubeau du 3 novembre 2025, jour 12.

¹⁰ Témoignage de Jean-Yves Racine de Dubeau du 23 octobre 2025, jour 7.

¹¹ Témoignage de Jean-Yves Racine et d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12.

¹² Témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et celui de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

¹³ Témoignages d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14, Christian Mathieu de Qualinet du 19 novembre 2025, jour 20, et Jean-Yves Racine du 23 octobre 2025, jour 7 (pour les chambres scellées). Marc-Olivier Côté indique que la composition en terracotta des murs de la partie basse explique que cette section n'ait subi que peu de dommages : témoignage de Marc-Olivier Côté du 8 octobre 2025, jour 3.

¹⁴ Témoignage de Jérôme Corriveau du 20 novembre 2025, jour 21.

inférieurs ont subi, quant à elles, certaines infiltrations, mais de manière plus restreinte¹⁵.

[24] Comme les 5^e et 6^e étages étaient touchés de façon plus substantielle, les parties ont convenu qu'ils feraient l'objet d'un dégarnissage complet.

[25] Il ressort de la preuve que, minimalement, cinquante (52) chambres n'ont subi aucun dommage découlant du sinistre. Ce nombre inclut les quarante-deux (42) chambres situées dans la partie basse.

[26] À l'égard des salles de bain, les assureurs ont pris à leur charge les travaux dans soixante-quatre (64) d'entre elles pour y réparer des dommages découlant du sinistre. Les secteurs principalement affectés étaient dans la partie datant de 1996, à l'arrière, et dans la partie construite en 1926-1927 donnant sur la rue des Jardins. Le nombre de celles qui furent endommagées n'est pas en litige¹⁶.

[27] Clarendon a décidé, dès le début du chantier¹⁷, de rénover l'ensemble des salles de bain de l'hôtel, incluant celles non touchées par le sinistre. En mars 2019, il est indiqué en réunion de chantier que les travaux dans environ soixante-douze (72) salles de bain non impactées lui seront facturés¹⁸. Les secteurs non affectés sont ceux du côté de la partie basse et de la rue Sainte-Anne. Finalement, Clarendon a pris à sa charge soixante-dix (70) salles de bains.

[28] Les principales phases de travaux se sont déroulées approximativement comme suit :

- **Fin janvier à août 2019** : Travaux d'urgence et démolition sélective. Travaux de nettoyage et d'assèchement. Travaux de désamiantage.
- **Juillet à décembre 2019** : Travaux de reconstruction liés à l'incendie. Travaux de rénovation (non liés à l'incendie).

¹⁵ Témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12 : il décrit l'étendue des dommages comme y étant variable et généralement circonscrite (« seulement un mur à défaire, une partie du plafond, des fois c'était la chambre au complet, ça dépend tout le temps »). Il ajoute qu'« [i]l y a des places que (sic) c'était seulement le tapis, la plinthe, puis les plafonds ». Voir aussi les témoignages de Christian Mathieu du 19 novembre 2025, jour 20, et de Jérôme Corriveau du 27 octobre 2025, jour 8.

¹⁶ Voir le tableau commun des salles de bain (incluant les numéros de chambres) remis au Tribunal le 3 décembre 2025.

¹⁷ Le 5 février 2019, soit deux (2) semaines suivant le sinistre, Daniel Martin écrit à Jean-Yves Racine que l'assurée « veut rénové [sic] l'ensemble des salles de bain », ce qui est également au fait de ce dernier : pièces D-14 et D-96.

¹⁸ Pièce D-14. La liste faisant l'objet du courriel d'Olivier Petit à Jean-Yves Racine identifie les salles de bain qui ne font l'objet d'aucun dommage en lien avec le sinistre : pièce D-86. Voir aussi les photographies 172-174 de la pièce D-44.1 a) pour illustrer l'absence de dommages reliés au sinistre dans ces salles de bain.

- **Janvier 2020** : Réouverture au public des 48 chambres situées aux 5^e et 6^e étages.

[29] Il importait à Clarendon de pouvoir reprendre ses opérations au plus tard douze (12) mois après le sinistre, puisqu'il s'agit, notamment, de la période maximale d'indemnisation prévue au contrat d'assurance pour la perte d'exploitation.

[30] Les travaux ont donc été entrepris avec cet impératif en tête pour toutes les parties impliquées.

2. La facturation

[31] Dans le cadre du traitement de la réclamation, les parties devaient être en mesure de séparer les travaux qui visent à réparer les dommages découlant de l'incendie de ceux qui ne sont pas causés par le sinistre.

[32] C'est ainsi que, dans la mesure du possible, Dubeau a formé des équipes de travail séparées sur le chantier pour distinguer les employés qui effectuent les travaux correctifs liés à l'incendie des autres. Les rapports journaliers ont donc été annotés pour identifier les travaux incombant à l'un ou l'autre des volets.

[33] Les assureurs, par l'intermédiaire de Jessome, révisaient les factures qui leur étaient transmises, contrôlaient le coût des travaux et analysaient les montants réclamés par Clarendon.

[34] Les intervenants mandatés par les eux remettaient à Clarendon un tableau afin qu'elle puisse suivre ce qui serait indemnisé ou non¹⁹.

3. Les réclamations des parties

[35] L'indemnisation de 21 080 747,96 \$ versée à l'assurée se ventile comme suit²⁰ :

- Bâtiment : 14 072 569,33 \$;
- Latitude affaires – extension de garantie (Dispositions légales visant la construction) : 292 742,08 \$;
- Contenu : 1 220 436,55 \$;
- Perte d'exploitation d'affaires : 5 445 000 \$;
- Frais supplémentaires : 50 000 \$.

¹⁹ Un document daté du 21 mai 2020 est remis à l'assurée le 25 mai 2020, pièce D-24. Le 5 octobre 2020, des explications concernant la structure du tableau « Analyse de coûts » sont transmises à l'assurée par Jessome, pièce D-23, en liasse.

²⁰ Document d'admissions, par. 37-38.

[36] Elle soutient que les sommes supplémentaires suivantes lui sont dues, tel qu'établi en date des plaidoiries (et tel que soumis par les parties) :

Perte de contenu :	57 052,68 \$	
Mesures compensatoires	813 394,89 \$	
Indemnités refusées		1 405 383,38 \$
- Désuétude	519 801,58 \$	
- Défauts cachés	306 706,87 \$	
- Non-conformités	449 320,43 \$	
- Refus autres	129 554,50 \$	
Perte d'exploitation :	522 044,54 \$	
GRAND TOTAL	2 797 875,49 \$	

[37] L'assurée réclame aussi de Tokio Maritime & Nichido Incendie Compagnie d'assurances Ltée et de Société d'assurance générale Northbridge une somme additionnelle de 25 019,54 \$ établie au 15 mars 2021, au motif qu'elles seraient responsables de retards à lui verser la portion des indemnités dues par Tokio, ce qui l'aurait obligée à engager des frais de financement.

[38] Se portant demandeurs reconventionnels²¹, les assureurs soutiennent ne pas devoir de sommes additionnelles à Clarendon et que c'est plutôt celle-ci qui leur doit un solde de 712 341,08 \$ pour des montants payés en trop, tel qu'établi en date des plaidoiries.

QUESTIONS EN LITIGE

[39] Le Tribunal détermine que les questions en litige sont les suivantes, sur la base de celles soumises par les parties :

1. Concernant la perte de contenu :

1.1 La réclamation pour perte de contenu est-elle bien fondée? Si oui, pour combien?

²¹ La réclamation des assureurs est de 1 209 919,36 \$ et l'assurée reconnaît lui devoir 497 578,28 \$ sur cette somme.

1.2 Plus spécifiquement, une entente est-elle intervenue, tel que suggéré par l'assurée, pour que l'indemnité soit versée en perte totale plutôt que sur une base proportionnelle en contexte de sous-assurance?

2. Concernant les réclamations sur le bâtiment :

2.1 Les réclamations pour les mesures compensatoires sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?

2.2 Plus spécifiquement :

- a) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments remplacés par l'assurée?
- b) Dans le cas où l'assurée a remplacé le bien d'origine par un bien de moindre valeur, une entente liait-elle les parties lui permettant d'obtenir néanmoins la valeur à neuf du bien d'origine?
- c) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments remplacés par un tiers locataire de l'assurée, aux frais de ce dernier?
- d) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments non remplacés par l'assurée?

2.3 Les réclamations pour indemnités refusées pour désuétude et défauts cachés sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?

2.4 Plus spécifiquement :

- a) Est-ce que l'assurée a fait la preuve que les éléments réclamés (électricité et plomberie) ont été endommagés directement par le sinistre? À défaut, une couverture d'assurance est-elle offerte à leur égard?
- b) Est-ce que les assureurs sont tenus de payer pour des travaux d'amélioration à la plomberie et à l'électricité?
- c) Est-ce que le refus d'un sous-traitant d'accorder une garantie sur ses travaux, s'il ne peut les accomplir suivant les règles de l'art ou si un remplacement complet n'est pas effectué, suffit à entraîner la mise en œuvre de la couverture offerte par la police pour des biens qui ne sont pas endommagés?

2.5 Les réclamations pour indemnités refusées pour non-conformités sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?

2.6 Plus spécifiquement :

- a) Est-ce que les assureurs sont tenus de payer pour des non-conformités existantes avant le sinistre?
- b) Quel est l'impact de l'absence de connaissance par l'assurée d'une non-conformité à l'égard de la mise en œuvre de la garantie?
- c) Est-ce que la police antérieure pour le terme 2018-2019 (pièce DR-14) offrait une garantie pour les non-conformités existantes avant le sinistre, vu l'absence de la clause 43.8 qui se retrouve dans la police en vigueur au moment du sinistre (pièce P-2)?

2.7 Les réclamations pour indemnités refusées pour refus divers sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?

2.8 Plus spécifiquement :

- a) L'assurée a-t-elle établi que les travaux de correction ou matériaux réclamés concernent des éléments endommagés directement par le sinistre ou un risque couvert par la police?
- b) La garantie « Dispositions légales » s'applique-t-elle?

3. Concernant la réclamation pour perte d'exploitation et frais supplémentaires

3.1 Les assureurs ont-ils déjà indemnisé l'assurée suffisamment en vertu de la police au titre de la perte d'exploitation et des frais divers? Sinon, combien doivent-ils?

4. Concernant la réclamation contre les assureurs Tokio et Northbridge

4.1 Tokio et Northbridge ont-elles commis une faute justifiant une condamnation pour paiement de frais de financement? Si oui, pour combien?

5. Concernant la demande reconventionnelle des assureurs :

5.1 Les assureurs peuvent-ils, après coup, formuler une réclamation pour des sommes qu'ils allèguent avoir payées en trop? Si oui, celle-ci est-elle bien fondée et pour combien, le cas échéant?

ANALYSE

4. Le droit applicable – les principes généraux

4.1 La police d'assurance de dommages (biens)

[40] Le litige met en cause une police d'assurance de dommages (biens) garantissant l'assurée contre les conséquences d'un événement pouvant porter atteinte à son patrimoine et visant à l'indemniser pour les pertes matérielles subies au moment d'un sinistre.

[41] Le *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») encadre ce type de polices comme suit :

2389. Le contrat d'assurance est celui par lequel l'assureur, moyennant une prime ou cotisation, s'oblige à verser au preneur ou à un tiers une prestation dans le cas où un risque couvert par l'assurance se réalise.

L'assurance est maritime ou terrestre.

2395. L'assurance de dommages garantit l'assuré contre les conséquences d'un événement pouvant porter atteinte à son patrimoine.

2396. L'assurance de dommages comprend l'assurance de biens, qui a pour objet d'indemniser l'assuré des pertes matérielles qu'il subit, et l'assurance de responsabilité, qui a pour objet de garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de l'obligation qui peut lui incomber, en raison d'un fait dommageable, de réparer le préjudice causé à autrui.

2465. L'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci.

[42] La notion de risque est donc l'élément fondamental du contrat d'assurance. L'événement causant le sinistre doit revêtir un caractère accidentel et aléatoire²² :

253. Le risque est l'élément fondamental du contrat d'assurance : c'est le hasard contre les effets néfastes duquel le preneur veut se prémunir. Sans ce hasard, il ne saurait être question de contrat d'assurance. [...]

[...]

258. En plus d'être futur, l'événement ne doit pas être certain de réalisation. Sera nul, faute de risque assurable, le contrat visant à protéger contre les inondations une maison construite dans une zone inondée chaque printemps. [...]

²² Didier LLUELLES, *Droit des assurances terrestres*, 6^e éd., Montréal, Thémis, 2017, par. 253 et 258.

[Soulignements du Tribunal]

[43] En outre, le C.c.Q. prévoit que le contrat d'assurance revêt un caractère indemnitaire :

2463. L'assurance de dommages oblige l'assureur à réparer le préjudice subi au moment du sinistre, mais seulement jusqu'à concurrence du montant de l'assurance.

[44] L'indemnité à être versée vise donc à compenser l'assurée pour les dommages causés par un sinistre. Elle ne peut servir à l'enrichir²³ et il ne s'agit pas d'une porte ouverte à pouvoir bénéficier du maximum des couvertures accordées en vertu d'une police²⁴ :

4.2 La portée d'une assurance tout risque

[45] Bien que l'assurance soit tout risque, cela n'emporte pas qu'elle couvre tout ce qui pourrait possiblement arriver²⁵.

[46] Cela dit, la jurisprudence reconnaît que la finalité d'un contrat d'assurance est la tranquillité d'esprit pour l'assuré²⁶.

4.3 Les fardeaux de preuve

[47] Le fardeau de preuve revient à l'assurée pour se prévaloir de la police afin de réclamer une indemnité²⁷.

[48] Elle doit établir l'existence d'un contrat valide avec les assureurs, la survenance d'un sinistre couvert par celui-ci et l'étendue des dommages découlant du sinistre²⁸.

[49] En matière d'assurance de biens, le risque doit endommager directement un bien assuré pour être couvert et ne faire l'objet d'aucune exclusion. Il ne suffit donc pas de démontrer la survenance du sinistre même. Celui-ci doit avoir entraîné une perte ou un dommage matériel aux biens de l'assuré pour faire naître l'obligation d'indemniser des assureurs.

²³ D. LLUELLES, préc., note 22, par. 514. Au même effet *Continental Casualty Company c. Taillefer*, 2014 QCCA 2001, par. 81; *Mathieu c. Arch Insurance Limited*, 2024 QCCS 2779 (appel rejeté sur requête : 2024 QCCA 1629), par. 100.

²⁴ *Gestion Ignièce inc. c. Les Souscripteurs du Lloyd's*, 2017 QCCS 1410, par. 1-2.

²⁵ *Bytewide Marketing inc. c. Compagnie d'assurance commerciale Union*, [1996] R.R.A. 757, p. 3, citée avec approbation par la Cour d'appel dans *6916643 Canada inc. c. Intact, compagnie d'assurance*, 2017 QCCA 660, par. 9.

²⁶ *Cohen c. Lloyd's Underwriters*, 2019 QCCS 826, par. 159.

²⁷ Article 2803 du C.c.Q.

²⁸ *Vêtements Paul Allaire inc. c. La Citadelle, compagnie d'assurances générales inc.*, 2000 CanLII 19211 (QC CS), par. 44.

[50] L'assurée doit démontrer que ses biens ont été endommagés, que les biens mêmes sont assurés et que les dommages subis ont été causés directement par le sinistre. La démonstration du lien de causalité est un élément essentiel du fardeau incombant à l'assuré, sous peine de voir sa réclamation rejetée²⁹.

[51] Une fois que l'assurée a satisfait son fardeau, il revient alors aux assureurs de prouver que la protection est écartée par une clause d'exclusion³⁰.

[52] Si les assureurs parviennent à démontrer que l'une des clauses d'exclusion de la police s'applique, un nouveau renversement du fardeau de preuve survient et l'assurée doit alors démontrer qu'une exception s'applique à l'exclusion³¹.

4.4 L'interprétation de la police en cas d'ambiguïté

[53] En présence d'une ambiguïté dans la rédaction de la police, les règles d'interprétation des contrats prévues au C.c.Q. doivent être appliquées³². Celles-ci doivent être vues comme des guides et non comme des carcans. Elles servent à orienter le Tribunal dans son interprétation des clauses³³.

[54] Il en résulte, notamment, que les clauses de la police doivent se lire globalement, puisqu'elles s'interprètent les « unes par les autres »³⁴.

[55] Les principes qui régissent l'interprétation des contrats d'assurance se résument comme suit³⁵ :

- Selon le premier principe d'interprétation, lorsque le texte de la police n'est pas ambigu, le Tribunal doit donner effet à ce texte clair et considérer le contrat dans son ensemble.
- Lorsque le texte de la police est ambigu, il doit recourir aux règles générales d'interprétation des contrats pour résoudre cette ambiguïté, dont :
 - Retenir une interprétation conforme aux attentes raisonnables des parties, pourvu que le texte de la police appuie cette interprétation;

²⁹ *Dupont c. Axa Assurances*, 2013 QCCA 2111, par. 12-15.

³⁰ *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 CSC 37, par. 52.

³¹ *Id.*

³² Articles 1425-1432 du C.c.Q.

³³ *Progressive Homes Ltd. c. Cie canadienne d'assurances générales Lombard*, 2010 CSC 33, par. 23. Au même effet, voir D. LLUELLES, préc., note 22, par. 155.

³⁴ Article 1427 du C.c.Q. Voir Jean-Guy BERGERON, *Les contrats d'assurance (terrestre), lignes et entre-lignes*, vol. 1, Sherbrooke, Les Éditions SEM inc., 1989, p. 107-108.

³⁵ Tels que définis dans l'arrêt *Ledcor*, préc., note 30, par. 49-51, lequel cite notamment *Progressive Homes*, préc., note 33, par. 22-24, et résumés par les assureurs.

- Éviter une interprétation qui aboutirait à un résultat irréaliste ou que n'auraient pas envisagé les parties dans le climat commercial où la police d'assurance a été contractée;
- L'interprétation retenue doit s'accorder avec celles des polices d'assurance semblables.
- Lorsque ces règles d'interprétation ne permettent pas de dissiper l'ambiguïté, les tribunaux interprètent la police *contra proferentem* - contre l'assureur. Ce principe a pour corollaire que les dispositions concernant la protection reçoivent une interprétation large et les clauses d'exclusion, une interprétation restrictive³⁶.

[56] Le contrat d'assurance est généralement considéré comme un contrat d'adhésion³⁷. En cas de doute, il doit s'interpréter en faveur de l'adhérent, soit l'assurée dans le contexte en cause³⁸.

[57] Les règles énoncées au chapitre des assurances du C.c.Q. font partie, de plein droit, du contrat d'assurance³⁹. Ainsi, les exceptions à ce principe doivent faire l'objet d'une interprétation restrictive.

4.5 La théorie des attentes raisonnables

[58] Le Tribunal retient de la jurisprudence que ce n'est qu'en cas d'ambiguïté de la police qu'il peut s'en remettre à la théorie des attentes raisonnables, soit dans sa dimension minimale⁴⁰ :

[65] Nous sommes d'avis qu'en droit québécois, la règle des attentes raisonnables de l'assuré doit s'appliquer exclusivement dans sa dimension minimale, c'est-à-dire seulement en présence d'une ambiguïté. En effet, le *Code civil du Québec* fournit un ensemble de règles permettant de résoudre les difficultés liées à l'interprétation d'un contrat. La règle des attentes raisonnables peut certes s'ajouter à ces règles d'interprétation en matière de contrat d'assurance, mais uniquement pour interpréter une

³⁶ Principe repris notamment dans *Continental Casualty Company (CNA Canada) c. Nature's Touch Frozen Foods Inc.*, 2024 QCCA 58, par. 8 et 19; *Souscripteurs du Lloyd's c. Alimentation Denis & Mario Guillemette inc.*, 2012 QCCA 1376 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 4 avril 2013, n° 35011), par. 38. Voir également D. LLUELLES, préc., note 22, par. 159.

³⁷ Tel que défini à l'article 1379 du C.c.Q. Voir *Général Accident, compagnie d'assurances du Canada c. Genest*, 2001 CanLII 17737 (QC CA), par. 37, qui indique que le contrat d'assurance est devenu l'exemple classique de contrat d'adhésion. Voir également D. LLUELLES, préc., note 22, par. 54.

³⁸ Article 1432 du C.c.Q. Voir *Progressive Homes Ltd. c. Cie canadienne d'assurances générales Lombard*, préc., note 3, par. 24.

³⁹ *Intact, compagnie d'assurances (Compagnie d'assurances ING du Canada) c. Harvey*, 2011 QCCA 712, par. 35-44.

⁴⁰ *Ferme Vi-Ber inc. c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 34, par. 65.

clause ambiguë et dans le seul but de déceler la commune intention des parties (art. 1425 C.c.Q.).

[59] L'interprétation de la police d'assurance doit alors assurer un résultat équitable et raisonnable, conforme à l'intention des parties et à ce qui pouvait être raisonnablement anticipé comme couverture au moment de la conclusion du contrat⁴¹ :

Même indépendamment de la doctrine *contra proferentem* dans la mesure où elle est applicable à l'interprétation des contrats, les règles normales d'interprétation amènent une cour à rechercher une interprétation qui, vu l'ensemble du contrat, tend à traduire et à présenter l'intention véritable des parties au moment où elles ont contracté. Dès lors, on ne doit pas utiliser le sens littéral lorsque cela entraînerait un résultat irréaliste ou qui ne serait pas envisagé dans le climat commercial dans lequel l'assurance a été contractée. Lorsque des mots sont susceptibles de deux interprétations, la plus raisonnable, celle qui assure un résultat équitable, doit certainement être choisie comme l'interprétation qui traduit l'intention des parties. De même, une interprétation qui va à l'encontre des intentions des parties et du but pour lequel elles ont à l'origine conclu une opération commerciale doit être écartée en faveur d'une interprétation de la police qui favorise un résultat commercial raisonnable. C'est un truisme de faire remarquer que l'on doit éviter une interprétation d'une clause contractuelle ambiguë qui rendrait futile l'effort déployé par l'assuré pour obtenir la protection d'une assurance. En d'autres mots, les cours devraient être réticentes à appuyer une interprétation qui permettrait soit à l'assureur de toucher une prime sans risque soit à l'assuré d'obtenir une indemnité que l'on n'a pas pu raisonnablement rechercher ni escompter au moment du contrat.

[Soulignements du Tribunal]

[60] C'est pour cette raison qu'il faut interpréter les contrats d'assurance de la manière dont ils seraient compris par un profane, plutôt que par un spécialiste de la question⁴².

[61] Toutefois, le Tribunal partage l'avis des assureurs que la simple déception d'un assuré qui s'attendait à recevoir une indemnité plus élevée n'emporte pas, en soi, qu'il faille recourir à la théorie des attentes raisonnables si le texte de la police est clair.

[62] De même, le fait que la lecture d'une police d'assurance engage un processus qui puisse être laborieux ne la rend pas pour autant ambiguë⁴³.

⁴¹ *Exportations Consolidated Bathurst c. Mutual Boiler*, [1980] 1 R.C.S. 888, p. 901-902. Voir également J.-G. BERGERON, préc., note 34, p. 118.

⁴² François GENDRON, *L'interprétation des contrats*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2016, p. 80.

⁴³ *Assurances générales des caisses Desjardins inc. c. Jourdain*, 2005 QCCA 1226, par. 14-15.

[63] Enfin, il est attendu que l'assureur agisse avec la plus haute bonne foi envers son assuré⁴⁴ :

[159] Dans *Whiten c. Pilot Insurance Co.* et dans *Fidler c. Sun Life du Canada*, la Cour suprême rappelle qu'un contrat d'assurance a pour finalité la tranquillité d'esprit pour l'assuré et exige la plus haute bonne foi non seulement de l'assuré, mais de l'assureur aussi puisque dans le cas d'un sinistre, l'assuré est à la merci de l'assureur. Il est dans une position de très grande vulnérabilité. Cette plus haute bonne foi doit exister tout au long du processus d'enquête et décisionnel.

[Références omises; soulignements du Tribunal]

5. L'application aux faits sur la demande principale

5.1 Les dispositions de la police sur les risques couverts

[64] La police d'assurance émise par les défenderesses assure les biens de l'assurée situés au 57, rue Sainte-Anne, à Québec. Elle couvre la période du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2019 et était donc en vigueur au moment du sinistre.

[65] D'entrée de jeu, précisons que les « Dispositions générales » prévoient qu'aucun acte de l'assureur ayant trait au règlement des sinistres ne saurait lui être opposable⁴⁵ :

23. RENONCIATION

Aucun acte de l'Assuré ou de l'Assureur ayant trait à un arbitrage, à la régularisation ou à la délivrance des demandes d'indemnité ou à l'enquête ou au règlement des sinistres ne saurait leur être opposable en tant que renonciation aux droits que leur confère le présent contrat.

La protection pour le bâtiment et son contenu – Formulaire de base Formule étendue 034.0-7

[66] Sous réserve de certaines exceptions, la police couvre tous les risques pouvant directement atteindre les biens assurés, dont le bâtiment et son contenu⁴⁶ :

ASSURANCE DES BIENS

BÂTIMENT ET/OU CONTENU – FORMULE ÉTENDUE

[...]

⁴⁴ *Cohen c. Lloyd's Underwriters*, préc., note 26, par. 159. Voir aussi *Whiten c. Pilot Insurance Co.*, 2002 CSC 18, par. 129.

⁴⁵ Pièce P-2, p. 108 sur 124.

⁴⁶ *Id.*, p. 29 et 31 sur 124.

NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE

1. En cas de sinistre atteignant en cours de contrat les biens assurés directement du fait d'un risque assuré, l'Assureur garantit l'Assuré, à concurrence du moindre des montants suivants :

- 1.1. la valeur des biens sinistrés, établie conformément à l'article 5 – Évaluation, des Dispositions particulières, ou s'il est précisé aux Conditions particulières que le présent contrat est rattaché à un avenant accordant la valeur à neuf, par la valeur déterminée par cette clause de Valeur à neuf;
- 1.2. l'intérêt de l'Assuré dans les biens;
- 1.3. le montant de garantie stipulé aux Conditions particulières à l'égard des biens sinistrés.

Le montant de garantie ne saurait être augmenté du fait d'une pluralité d'Assurés ou d'intérêts.

2. BIENS ASSURÉS

La présente assurance porte sur les biens suivants, pour lesquels un montant d'assurance est stipulé aux Conditions particulières, et seulement s'ils sont situés sur les **lieux** :

Bâtiment
Matériel
Marchandises
Contenu
Biens de toute nature

3. RISQUES ASSURÉS

Sous réserve des exceptions ci-après, la présente assurance couvre tous les risques pouvant directement atteindre les biens assurés.

[67] La limite de garantie pour le bâtiment est de 22 721 145 \$.

[68] La limite de garantie pour l'extension individuelle concernant l'augmentation du coût de construction est de 10 % du montant de garantie des conditions particulières, jusqu'à concurrence de 1 million de dollars, en plus du montant de garantie pour le bâtiment⁴⁷. Ce montant est en sus du montant de garantie de base pour le bâtiment, si ce montant est épuisé⁴⁸.

⁴⁷ Voir le Sommaire des extensions de garantie, pièce P-2, p. 41 sur 124. Les montants d'assurance pour chacune des extensions individuelles y sont précisés.

⁴⁸ Clause 43.3 de l'Extension de garantie, pièce P-2, p 46 sur 124 : Pour ce qui est de l'extension de garantie individuelle concernant les Dispositions légales de la construction, l'extension 43.3

[69] Dans le présent cas, cette limite n'est pas en litige.

[70] Par ailleurs, la garantie joue à concurrence de la valeur à neuf⁴⁹ :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...]

5. ÉVALUATION – VALEUR À NEUF

La valeur des biens assurés est déterminée comme suit :

[...]

5.7. **Bâtiments** : la garantie joue à concurrence de la **valeur à neuf**.

5.8. Tous les autres biens assurés aux termes de la présente assurance et pour lesquels aucune autre condition spécifique ne s'applique : la **valeur à neuf** au moment et au lieu du sinistre, sans dépasser le coût de la réparation ou du remplacement par des biens de même nature et de même qualité.

[...]

Valeur réelle : divers facteurs seront pris en compte dans l'établissement de la valeur réelle. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la **valeur à neuf** moins toute dépréciation, et la valeur marchande. Afin de déterminer la dépréciation, il sera tenu compte de l'état du bien immédiatement avant le sinistre, de sa valeur de revente, de sa durée utile normale et de sa désuétude.

5.11. La **valeur à neuf** signifie le moins élevé du coût de remplacement, de réparation, de construction ou de reconstruction du bien sur le même lieu au moyen d'un nouveau bien de même nature et de même qualité et pour une affectation semblable, sans déduction pour la dépréciation. La présente clause n'est consentie que sous les réserves ci-dessous :

5.11.1. la réparation ou le remplacement doit être effectué par l'Assuré dans les meilleurs délais;

5.11.2. tant que la réparation ou le remplacement n'a pas été effectué, la garantie est uniquement fonction des autres conditions du contrat; elle se limite de toute façon aux sommes effectivement déboursées par l'Assuré;

couvre un montant supplémentaire, si le montant de garantie par le contrat est épuisé, jusqu'à concurrence de 10 % du montant de garantie aux conditions particulières, sous réserve d'un montant maximum de 1 000 000 \$.

⁴⁹ Pièce P-2, p. 49-50 sur 124.

- 5.11.3. toute autre assurance souscrite par ou pour l'Assuré contre les risques couverts par le présent contrat pour les Biens assurés par celui-ci doit être sur la base de valeur à neuf;
- 5.11.4. la présente clause s'applique séparément à chacun des articles stipulés aux Conditions particulières;
- 5.11.5. à défaut par l'Assuré de se conformer aux conditions prévues aux paragraphes ci-dessus, le règlement s'effectuera sur la base de la valeur réelle.

S'il est impossible d'obtenir un nouveau bien de même nature et de même qualité, un nouveau bien aussi semblable que possible à celui qui a été perdu ou endommagé, qui peut remplir la même fonction, est réputé être un nouveau bien de même nature et de même qualité pour l'application de la présente clause.

Exclusions

La présente clause ne s'applique pas :

[...]

- 5.11.8. à toute augmentation du coût de remplacement attribuable à une restriction ou à une interdiction prévue dans un règlement, une ordonnance ou une loi;
- 5.11.9. aux biens désuets ou qui n'ont pas été maintenus en état de fonctionner.

[...]

[71] La police prévoit les exclusions usuelles en assurance des biens, comme celles relatives à l'usure normale, la dégradation graduelle et les défauts.

[72] S'ils portent sur des biens assurés, les dommages résultant des risques exclus demeurent néanmoins couverts⁵⁰ :

EXCLUSIONS

[...]

2. RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance l'augmentation des coûts, ainsi que les pertes ou les dommages, causés directement ou indirectement :

[...]

⁵⁰ *Id.*, p. 31-32 et 34.

- 2.19. Usure normale, défauts cachés
 - 2.19.1. l'usure normale;
 - 2.19.2. la rouille ou la corrosion;
 - 2.19.3. la détérioration graduelle, les vices ou défauts cachés ou toute propriété intrinsèque des biens qui provoque leur détérioration ou destruction;

La présente exclusion (2.19.) ne s'applique pas aux dommages entraînés par voie de conséquence et directement occasionnés par un risque couvert par la présente assurance.

- 2.20. Défauts dans matériaux, main-d'œuvre et conception

les frais inhérents à la bonne exécution des travaux et rendus nécessaires par des défauts dans :

- 2.20.1. les matériaux, leur emploi ou leur choix;
- 2.20.2. la main-d'œuvre;
- 2.20.3. les plans ou la conception;

La présente exclusion (2.20.) ne s'applique pas aux dommages entraînés par voie de conséquence et directement occasionnés par un risque couvert par la présente assurance.

[...]

La protection « Latitude Affaires 2.0 » - Formulaire d'extension de garantie

[73] La police prévoit une garantie « Latitude Affaires 2.0 », laquelle offre diverses extensions de garantie.

[74] Une de celles-ci vise l'augmentation du coût de réparation ou de remplacement d'une partie endommagée du bâtiment lorsqu'il faut procéder aux correctifs en respectant les exigences minimales de la réglementation.

[75] Cette extension, intitulée « Dispositions légales visant la construction », est aussi connue comme visant la mise aux normes⁵¹ :

43. DISPOSITIONS LÉGALES VISANT LA CONSTRUCTION

En cas de sinistre couvert par le présent contrat ayant atteint les bâtiments désignés aux Conditions particulières, la garantie est étendue pour couvrir :

- 43.1. la perte occasionnée par la démolition de toute partie non endommagée du **bâtiment**;

⁵¹ *Id.*, p. 46-47 sur 124.

43.2. le coût de démolition et d'enlèvement de l'emplacement de toute partie non endommagée du **bâtiment**;

43.3. toute augmentation du coût de réparation, de remplacement, de construction ou de reconstruction de la partie endommagée du **bâtiment** sur le même emplacement ou sur un emplacement adjacent, d'une hauteur, d'une superficie et d'un style semblables, et pour une affectation semblable;

Cette extension 43.3. couvre également un montant supplémentaire, si le montant de garantie prévu par le contrat est épuisé, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant d'assurance stipulé aux Conditions particulières pour le **bâtiment**, sous réserve du montant maximum indiqué au Sommaire des extensions de la garantie du Chapitre 3.

découlant de l'application des exigences minimales d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une loi qui régit le zonage ou la démolition, la réparation ou la construction des **bâtiments** endommagés et qui est en vigueur à la date de la perte ou du dommage.

Sont exclus :

[...]

43.7. l'application de tout règlement, toute ordonnance ou toute loi applicable en l'absence de sinistre;

43.8. l'application des exigences de tout règlement, toute ordonnance ou toute loi auxquelles l'Assuré était tenu de se conformer avant le sinistre, mais qu'il n'a pas respectées.

[76] Elle demeure sujette aux conditions, exclusions et limitations stipulées dans le formulaire « Bâtiment et/ou contenu – Formule étendue »⁵² :

CHAPITRE 3 – EXTENSIONS INDIVIDUELLES

À l'exception des extensions de garantie 44. DOMMAGES INDIRECTS – SUR LES LIEUX, 47. ENLÈVEMENT – MESURE DE PRÉCAUTION et 53. IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ – CHARGES COMMUNES, les extensions de garantie suivantes sont accordées en sus des montants de garantie stipulés aux Conditions particulières pour le Bâtiment, le Contenu ou les Biens de toute nature, sous réserve de toutes les conditions du contrat, et chacune est assujettie à un montant maximum distinct par sinistre, tel que stipulé au Sommaire des extensions de la garantie du présent chapitre, sauf indication

⁵² *Id.*, p. 45 sur 124.

contraire aux Conditions particulières.

[...]

[Soulignement du Tribunal]

[77] Il est également précisé à la fin de la section Latitude Affaires 2.0 que « Toutes les autres conditions du contrat demeurent inchangées »⁵³.

L'interprétation proposée en demande quant aux risques couverts par la police

[78] En toile de fond, Clarendon invoque que, compte tenu des nombreuses garanties et du libellé de la police, elle « pouvait s'attendre à une couverture assurant un niveau de protection élevé, une tranquillité d'esprit accrue et une grande marge de manœuvre en cas de sinistre ».

[79] Elle prend appui, notamment, sur les passages introductifs suivants de la police :

Afin de continuer à vous offrir la meilleure protection sur le marché, nous désirons vous présenter notre nouveau produit en assurance des entreprises : Latitude Affaires. Ce produit complet et flexible vous est offert avec la promesse d'Intact Assurance en matière de service, de soutien et de stabilité.

Créé pour l'entreprise

Présentement, une entreprise ne peut se permettre de faire du surplace. Votre assurance devrait être en mesure de suivre votre cadence. En choisissant Intact Assurance, vous obtenez non seulement une couverture plus étendue, mais aussi des limites flexibles qui offrent une meilleure protection globale en cas d'incident: [...]

[80] Plus précisément, il y est fait mention que la police en cause est conçue pour la gestion hôtelière et la restauration :

Conçu pour la gestion hôtelière et la restauration

Nous sommes conscients qu'être propriétaire d'un restaurant, d'un hôtel, d'un camion restaurant ou de toute autre organisation d'accueil entraîne des risques particuliers. La sécurité de votre entreprise dépend de l'expérience fiable et agréable qu'elle fait vivre à vos invités.

⁵³ *Id.*, p. 13 sur 13 ou 50 sur 124.

[81] En outre, le « slogan » se trouvant au bas des premières pages indique « **Latitude Affaires**. Protection étendue. Liberté de choisir »⁵⁴.

[82] Clarendon allègue qu'elle ne s'attendait donc pas à assumer elle-même près de 1,5 M\$ en raison des nombreux refus de couverture des assureurs (désuétude, défauts cachés, non-conformités), et ce, avant même de tenir compte des mesures compensatoires et des travaux de rénovation qu'elle a payés. Elle ne pouvait raisonnablement imaginer devoir défrayer un tel montant « pour simplement retrouver un hôtel fonctionnel à la suite d'un sinistre, alors qu'il était fonctionnel avant ».

[83] Pour elle, ce résultat n'est pas celui auquel un assuré pouvait s'attendre vu la « couverture exceptionnelle » qu'elle pensait avoir souscrite, « pour un bâtiment historique remontant en partie au 19^e siècle ».

[84] C'est avec cette prémisse en tête que Clarendon demande au Tribunal de trancher les diverses réclamations.

[85] Le Tribunal devra donc déterminer s'il peut, effectivement, recourir à la théorie des attentes raisonnables, et ce, en fonction de celles revendiquées par la demanderesse, dans son analyse des chefs soumis à son attention.

5.2 La réclamation pour perte de contenu

[86] Clarendon réclame une somme additionnelle de 60 852,68 \$ au montant déjà reçu de 1 220 436,55 \$ pour la perte de contenu⁵⁵. Les assureurs ne reconnaissent que la somme de 3 800 \$ sur cette réclamation⁵⁶, laissant donc un écart de 57 052,68 \$ soumis à l'appréciation du Tribunal.

[87] Les questions sous ce chapitre sont les suivantes :

- La réclamation pour perte de contenu est-elle bien fondée? Si oui, pour combien?
- Plus spécifiquement, une entente est-elle intervenue, tel que suggéré par l'assurée, pour que l'indemnité soit versée en perte totale plutôt que sur une base proportionnelle en contexte de sous-assurance?

⁵⁴ *Id.*, p. 1-3 sur 124.

⁵⁵ Courriel d'IndemniPro du 26 avril 2019 à l'assurée, pièce D-17. Le Tribunal retient les montants soumis par les parties malgré la présence d'une coquille dans le calcul, vu le caractère minime de celle-ci.

⁵⁶ GSA a attribué des montants additionnels pour divers éléments à la suite de démarches de l'assurée : rapport de GSA du 17 février, p. 4, pièce D-41. Le montant additionnel considéré de 4 886,86 \$ vise les éléments 127 (séchoirs à cheveux - qui est un duplicata de l'élément 120), 128 (têtes de lit), 130 (plan d'évaluation aux murs) et 167 (tapis en caoutchouc). Le montant de 4 886,86 \$, une fois la règle proportionnelle calculée, produit la somme de 3 800 \$.

[88] Clarendon réclame la différence entre le montant reçu de 1 220 436,55 \$ et la limite indexée d'assurance sur ce volet, laquelle est de 1 281 239,23 (soit la somme de 1 278 855 \$, majorée de l'inflation⁵⁷).

[89] En cas de sinistre, la police prévoit que les assureurs garantissent les biens assurés jusqu'à concurrence de la valeur déterminée par la clause de valeur à neuf⁵⁸.

[90] Pour obtenir cette valeur à neuf des biens, l'assurée doit procéder à leur remplacement⁵⁹. Elle est aussi tenue d'assurer les biens pour un montant représentant au moins 80 % de leur valeur. À défaut, elle doit supporter une part des dommages subis lors d'un sinistre les affectant, laquelle est proportionnelle à l'insuffisance de la couverture d'assurance⁶⁰. La clause 5.12 de la police prévoit que le calcul de toute règle proportionnelle s'effectue sur la base de la valeur à neuf⁶¹.

[91] Dans le cas présent, il est admis que la valeur de remplacement (ou valeur à neuf) du contenu total est de 2 105 856,50 \$, selon le rapport daté du 5 avril 2019 de la firme d'évaluateurs Groupe St-Amour (GSA) mandatée pour déterminer la valeur du contenu sinistré⁶². Il en résulte que le montant d'assurance minimum que devait détenir l'assurée était de 1 684 685,20 \$, soit 80 % de 2 105 856,50 \$.

[92] Il est également admis que la valeur du contenu qui fut endommagé lors du sinistre en valeur de remplacement (valeur à neuf) est de 1 486 792,60 \$.

[93] Or, le montant d'assurance souscrit par l'assurée était 1 281 239,23 \$, ce qui était inférieur au minimum requis.

Montant d'assurance souscrit :	1 281 239,23 \$	= 76 %
Montant minimum requis : 80 % de 2 105 856,50 \$	1 684 685,20 \$	= 100 %

[94] En basant un règlement du sinistre en fonction de la valeur à neuf, cela aurait fait supporter à l'assurée une part de 24 % des dommages subis. Elle aurait eu à remplacer tout le contenu endommagé évalué à 1 486 792,60 \$ en assumant elle-même une part de 24 % des coûts. Les assureurs lui auraient versé une indemnité de 1 129 962,38 \$, soit la différence.

⁵⁷ Clause 7, pièce P-2. Voir aussi le courriel de monsieur Migneault du 25 mars 2019, pièce P-13.

⁵⁸ Section NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE de la police, pièce P-2.

⁵⁹ Clause 5.11.1 des DISPOSITIONS PARTICULIÈRES de la police, pièce P-2.

⁶⁰ Clause 2 Règle proportionnelle, dans les DISPOSITIONS PARTICULIÈRES de la police, pièce P-2. Le pourcentage de 80 % est quant à lui stipulé aux Conditions particulières de la police, sous la rubrique « Bâtiment et/ou contenu -Formule étendue ».

⁶¹ Ce qui reprend les termes de l'article 2493 du C.c.Q.

⁶² Pièce D-16.

[95] L'assurée a décidé de son propre chef de se départir du contenu sinistré et de ne pas le remplacer par des « biens de même nature et de même qualité »⁶³.

[96] La police prescrit alors que l'indemnité à laquelle elle a droit se calcule en fonction de la valeur dépréciée du contenu endommagé, laquelle a été admise représenter un montant de 1 386 859,72 \$. Il est également admis que la valeur de remplacement du contenu total en valeur dépréciée serait de 1 829 345,76 \$.

[97] Les assureurs contestent avoir convenu avec Clarendon que l'indemnité pour le contenu ainsi non remplacé s'effectuerait sur la base d'une perte totale (alors qu'il est acquis que le contenu n'a pas complètement été endommagé lors du sinistre), ce qui lui aurait permis d'écarter l'application de la règle proportionnelle⁶⁴.

[98] Il est aussi contesté qu'une entente serait intervenue pour que le tout soit calculé pour la limite de la garantie en valeur à neuf, sans exiger de preuve qu'elle avait remplacé les biens.

[99] L'assurée soutient le contraire. Elle prend appui sur certains courriels qui confirmeraient une entente verbale à cet effet intervenue le 31 janvier 2019 avec monsieur Migneault⁶⁵.

[100] Toutefois, ces courriels émanent tous de monsieur Côté ou de son fils et, bien que deux (2) d'entre eux fassent état d'une « entente » intervenue, aucune communication écrite n'est produite émanant des assureurs ou de monsieur Migneault pour en confirmer les termes.

[101] Au contraire, il appert que les assureurs étaient d'accord pour effectuer un paiement de 1 220 436,55 \$ sur le contenu endommagé⁶⁶, lequel est établi sur la base expresse de la règle proportionnelle en fonction de la valeur dépréciée de 1 386 859,72 \$ admise par les parties.

[102] En outre, le courriel de monsieur Migneault communiquant cette position est daté postérieurement aux quatre (4) courriels invoqués par monsieur Côté, ce qui dénote bien qu'aucune entente n'était intervenue avec les assureurs pour un règlement sur ce volet, en fonction des termes allégués par ce dernier.

⁶³ Interrogatoire de Michel Côté du 1^{er} juin 2022, p. 165-169, pièce D-62. Voir aussi la clause 5.11 des DISPOSITIONS PARTICULIÈRES de la police, pièce P-2.

⁶⁴ Clause 17 « Base de règlement » dans INDEMNITÉS ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT de la police, pièce P-2. Voir aussi l'article 2493 du C.c.Q.

⁶⁵ Il réfère aux pièces P-10, P-12, P-15 et P-20.

⁶⁶ Courriel du 26 avril 2019, pièce D-17. Michel Côté reconnaît avoir reçu et lu ce courriel : interrogatoire au préalable de Michel Côté du 1^{er} juin 2022, p. 174, pièce D-62 : « Je l'ai reçu et lu, ça c'est sûr ».

[103] De plus, un courriel de monsieur Migneault du 25 mars 2019, faisant suite à un questionnement de monsieur Côté⁶⁷, indique qu'il y aura une situation de sous-assurance en valeur dépréciée. La suite du courriel n'est peut-être pas limpide lorsqu'il écrit que « le montant va être de 1 281 239,23 \$ », pouvant laisser entendre, à première vue, que la règle proportionnelle pourrait ne pas être appliquée, mais le document joint indique sans équivoque que le montant de 1 281 239,23 \$ représente le « [m]ontant d'assurance au jour du sinistre », en tenant compte de l'inflation. Il n'y est aucunement mentionné que ce sera le montant versé.

[104] De plus, dans un courriel répondant à diverses interrogations de monsieur Côté, monsieur Migneault confirme que [n]ous allons payer en valeur dépréciée pour débiter et rembourser la valeur à neuf lorsqu'il y aura eu remplacement⁶⁸. Il était donc clair qu'un remplacement des biens devait avoir lieu pour que la valeur à neuf soit appliquée.

[105] Pour ces motifs, le Tribunal adopte la position des assureurs voulant qu'il n'a pas été convenu que l'indemnité pour le contenu serait calculée selon les prétentions de Clarendon, sans l'application de la règle proportionnelle en présence d'une perte partielle et sans que l'assurée n'ait à fournir les factures pour obtenir un règlement basé sur la valeur à neuf.

[106] Il s'avère que le calcul proposé par les assureurs avantage l'assurée. Il lui fait supporter une part inférieure de l'insuffisance d'assurance, en fonction de la valeur dépréciée du contenu total admise de 1 829 345,76 \$, soit 12 % au lieu de 24 % :

Montant d'assurance souscrit :	1 281 239,23 \$	= 88 %
Montant minimum requis : 80 % de 1 829 345,76 \$	1 463 476,61 \$	= 100 %

[107] En retenant une part de 24 % imputable à l'assurée, comme le prescrirait normalement la police et le C.c.Q., les assureurs lui auraient versé 1 054 089,39 \$ (soit 76 % de 1 386 959,72 \$ (valeur dépréciée du contenu endommagé), au lieu du montant de 1 220 436,55 \$ payé.

[108] Le Tribunal conclut de la preuve administrée que si monsieur Côté, au nom de Clarendon, n'avait pas été en accord avec cette indemnité, il en aurait avisé monsieur Migneault de façon concomitante à la réception du montant, ou peu de temps après, comme il l'a fait pour d'autres éléments⁶⁹.

⁶⁷ Courriel du 24 mars 2019, pièce P-12.

⁶⁸ Pièces P-41 et P-42.

⁶⁹ Il se qualifie lui-même comme étant « extrêmement minutieux » et précise qu'il lit toujours ses documents avant de signer : interrogatoire au préalable de Michel Côté du 1^{er} juin 2022, p. 53, 54, 56, 61, 62, 66, 111 et 205-213, pièce D-62. Il y déclare d'ailleurs sans équivoque : « Je vérifie tout ce qui est refusé puis je conteste en disant : « Non, je suis supposé être assuré pour ça »

[109] Il ne réagit pas lorsque ce dernier lui communique l'acceptation des assureurs de payer le montant de 1 220 436,55 \$⁷⁰. Il signe les nombreuses demandes d'indemnité provisoires qui font spécifiquement référence au « paiement final du contenu », sans aucunement relever la présence d'une erreur⁷¹. En outre, il réfère lui-même à ce paiement dans un courriel du 19 juin 2019 à monsieur Migneault, sans spécifier qu'une méprise a été commise⁷².

[110] Monsieur Côté confirme ne pas avoir réagi au moment de la réception du courriel du 26 avril 2019 pour souligner à monsieur Migneault que le montant est erroné et qu'il devrait être de 1 281 239,23 \$⁷³. C'est uniquement le 12 janvier 2021 qu'il se manifestera⁷⁴.

[111] En outre, monsieur Côté dira quelques mois plus tard à monsieur Migneault qu'il a été en mesure de « rentrer dans son argent ». Sans lui dévoiler de montant précis pour le remplacement, il lui fait part qu'il a fait un gain variant entre 80 000 \$ à 100 000 en s'occupant lui-même du contenu⁷⁵.

[112] Le Tribunal est sensible au fait que l'application de la règle proportionnelle soulève des concepts qu'il n'est pas aisé de saisir dans toutes leurs nuances aux premiers abords. À preuve, cette portion de l'audition a requis de longues explications. Cela dit, ce n'est pas en raison du fait que les représentants de l'assurée aient pu se méprendre sur ses conséquences qu'il s'ensuive que les termes clairs de la police doivent être écartés ou qu'une entente soit intervenue dans le sens allégué.

[113] Cette réclamation de l'assurée est donc rejetée et le Tribunal conclut que le paiement de 1 220 436,55 \$ effectué par les assureurs est libératoire⁷⁶.

(p. 54) et qu'il prend connaissance des demandes d'indemnité provisoire avant de les signer (p. 66). Il formulera même une réclamation aux assureurs au montant de 401 200,26 \$ à titre d'honoraires professionnels au motif qu'il est « architecte et qu'il a tout supervisé lui-même (10 heures par jour, 7 jours par semaine...depuis le 23 janvier 2019) », pièces D-26.3 et D-105.

⁷⁰ Pièce D-17.

⁷¹ Pièces D-2.2 à D-2.11.

⁷² Pièce D-19. Michel Côté confirme qu'il ne fait alors aucune mention de la présence d'une erreur : interrogatoire au préalable de Michel Côté du 1^{er} juin 2022, p. 204, pièce D-62.

⁷³ Pièce D-62, Interrogatoire au préalable de Michel Côté du 1^{er} juin 2022, p. 201.

⁷⁴ Pièce D-20. Michel Côté reconnaît qu'à ce moment, c'est la première fois qu'il réagit au fait que le montant serait différent de celui qu'il croyait : interrogatoire au préalable de Michel Côté du 2 juin 2022, p. 214, pièce D-63.

⁷⁵ Témoignage de Carl Migneault du 8 octobre 2025, jour 3, non contredit.

⁷⁶ Article 2493 du C.c.Q. Voir *Intact, compagnie d'assurances (Compagnie d'assurances ING du Canada) c. Harvey*, préc., note 39, par. 27-31, 34 et 44.

5.3 La réclamation pour perte de bâtiment

a) Les mesures compensatoires

[114] Clarendon réclamait initialement un montant de 2 838 586,40 \$ au titre des mesures compensatoires, auquel étaient ajoutés des frais d'administration de 10 % et de profit de 11 %, ce qui totalisait 3 465 913,99 \$.

[115] En date des plaidoiries, les mesures compensatoires réclamées en demande totalisent un montant de 1 965 558,33 \$ (montant qui inclut les frais d'administration de 10% et de profit de 11%)⁷⁷.

[116] Les assureurs reconnaissaient qu'une somme de 1 152 163,44 \$ est recevable sur ce montant, en sus d'une somme de 28 371,34 \$ (en capital, intérêts et frais), qui a déjà été payée.

[117] Un écart de 813 394,89 \$ demeure donc en litige et concerne une trentaine d'éléments, selon ce qui a été soumis au jour des plaidoiries. Le Tribunal note que, bien que les parties aient indiqué ce montant, il appert que le total des réclamations portées à son attention est plutôt de 650 344,46 \$.

[118] Clarendon a remis ses diverses réclamations à titre de mesures compensatoires entre décembre 2020 et février 2021⁷⁸. Les assureurs lui ont confirmé le montant de celles qu'ils considéraient recevables dans la première version du tableau D-27 transmise le 18 février 2021⁷⁹.

[119] Les désaccords entre les parties portent sur différents aspects et varient selon l'élément réclamé.

[120] La recevabilité en fonction de la police d'assurance est souvent un facteur soulevé en défense, dont le fait de déterminer si certaines mesures compensatoires concernent un bien endommagé par le sinistre, même s'il le fut à l'occasion d'un autre sinistre intervenu en cours de chantier⁸⁰.

[121] Le coût unitaire aux fins du calcul, ou encore le nombre d'éléments visés ou de pieds linéaires à considérer, font aussi parfois l'objet d'une mésentente. Les façons de calculer l'indemnité (par exemple, les frais d'installation doivent-ils être

⁷⁷ En sus de la somme de 10 595,75 \$ (en capital, frais généraux, administration et profit) convenue à titre de règlement durant le procès.

⁷⁸ Témoignage de Michel Côté du 29 octobre 2025, jour 10, de même que témoignage de Jérôme Corriveau du 19 novembre 2025, jour 20.

⁷⁹ Pièces D-25.15 et D-25.16. Le tableau de la pièce D-27 est transmis le 15 mars 2021 (pièce D-26.01).

⁸⁰ L'assurée se basant sur la théorie du sinistre dans le sinistre : D. LLUELLES, préc., note 22, par. 325; 3296008 *Canada Inc. c. Groupe Commerce Cie. d'assurances*, 2002 CanLII 10117 (QC CS).

inclus?⁸¹) et de formuler la réclamation constituent d'autres éléments sur lesquels les parties ne s'entendent pas⁸².

[122] Enfin, un autre point litigieux concerne l'application d'une dépréciation à certaines réclamations et le pourcentage de celle-ci.

[123] À cet égard, la clause 5 de la police se lit comme suit⁸³ :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...]

5. ÉVALUATION – VALEUR À NEUF

La valeur des biens assurés est déterminée comme suit :

[...]

5.7. **Bâtiments** : la garantie joue à concurrence de la **valeur à neuf**.

5.8. Tous les autres biens assurés aux termes de la présente assurance et pour lesquels aucune autre condition spécifique ne s'applique : la **valeur à neuf** au moment et au lieu du sinistre, sans dépasser le coût de la réparation ou du remplacement par des biens de même nature et de même qualité.

[...]

Valeur réelle : divers facteurs seront pris en compte dans l'établissement de la valeur réelle. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la **valeur à neuf** moins toute dépréciation, et la valeur marchande. Afin de déterminer la dépréciation, il sera tenu compte de l'état du bien immédiatement avant le sinistre, de sa valeur de revente, de sa durée utile normale et de sa désuétude.

5.11. La **valeur à neuf** signifie le moins élevé du coût de remplacement, de réparation, de construction ou de reconstruction du bien sur le même lieu au moyen d'un nouveau bien de même nature et de même qualité et pour une affectation semblable, sans déduction pour la dépréciation. La présente clause n'est consentie que sous les réserves ci-dessous :

⁸¹ L'assurée prend appui sur *Moreau c. Compagnie d'assurances Wawanesa*, 2020 QCCQ 715, par. 38-39, pour justifier que ces frais devraient être inclus.

⁸² Michel Côté indique avoir demandé à plus d'une reprise aux assureurs si la méthode employée pour soumettre sa réclamation de mesures compensatoires convenait, mais il n'a pas eu de retour avant le mois de février 2021.

⁸³ Pièce P-2, par. 49-50 sur 124.

- 5.11.1. la réparation ou le remplacement doit être effectué par l'Assuré dans les meilleurs délais;
- 5.11.2. tant que la réparation ou le remplacement n'a pas été effectué, la garantie est uniquement fonction des autres conditions du contrat; elle se limite de toute façon aux sommes effectivement déboursées par l'Assuré;

[...]

- 5.11.5. à défaut par l'Assuré de se conformer aux conditions prévues aux paragraphes ci-dessus, le règlement s'effectuera sur la base de la valeur réelle.

S'il est impossible d'obtenir un nouveau bien de même nature et de même qualité, un nouveau bien aussi semblable que possible à celui qui a été perdu ou endommagé, qui peut remplir la même fonction, est réputé être un nouveau bien de même nature et de même qualité pour l'application de la présente clause.

[Soulignements du Tribunal]

[124] Pour qu'il y ait une indemnisation en valeur à neuf, il doit donc y avoir eu remplacement du bien sinistré par un bien de même nature ou réparation.

[125] En cas de non-disponibilité sur le marché, la jurisprudence comprend quelques exemples où les tribunaux ont accordé une compensation pour le bien d'origine, même si l'assuré a été contraint de le remplacer par un bien de moindre qualité. Tout en ne devant pas permettre l'enrichissement de ce dernier, le but est de le replacer dans la situation qui prévalait avant l'incendie afin de ne pas, à l'inverse, lui faire subir un appauvrissement⁸⁴.

[126] Il n'est pas contesté que lorsqu'il n'y a pas eu de remplacement, une dépréciation sera tenue en compte. En revanche, les parties ne s'entendent pas sur ce qui constitue un remplacement ou non.

[127] Le Tribunal rappelle que les questions en litige sur ce volet sont les suivantes :

- Les réclamations pour les mesures compensatoires sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?
- Plus spécifiquement :
 - a) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments remplacés par la demanderesse?

⁸⁴ *Centre commercial Innovation inc. c. Compagnie d'assurances Travelers du Canada*, 2019 QCCQ 7178, par. 95.

- b) Dans le cas où la demanderesse a remplacé le bien d'origine par un bien de moindre valeur, une entente liait-elle les parties lui permettant d'obtenir néanmoins la valeur à neuf du bien d'origine?
- c) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments remplacés par un tiers locataire de la demanderesse, aux frais de ce dernier?
- d) Quelle est la valeur de l'indemnité due pour chacun des éléments non remplacés par l'assurée?

[128] Le montant indiqué pour chacun des éléments est celui qui demeure en litige, une fois les propositions des assureurs tenues en compte.

Les réclamations de biens remplacés ou réparés – valeur à neuf / montants effectivement payés

[129] Les assureurs argumentent que l'assurée a droit au moins élevé du coût de remplacement ou de réparation des biens de cette catégorie, selon les sommes effectivement déboursées.

[130] Afin de rencontrer son fardeau, l'assurée doit fournir les pièces justificatives permettant de prouver que les sommes ont effectivement été engagées pour réparer ou remplacer le bien⁸⁵. Une estimation ne suffit pas⁸⁶. En outre, le remplacement doit avoir été effectué dans les meilleurs délais pour éviter les hausses de coûts⁸⁷.

• Éléments #60 – Appareils utilitaires – 12 932,03 \$

[131] Cette réclamation concerne les utilitaires (bains, toilettes, lavabos) qui furent installés dans les soixante-quatre (64) salles de bain endommagées par le sinistre et dont les assureurs ont pris à leur charge les travaux⁸⁸.

[132] Les parties conviennent que leur coût d'origine s'élève à 128 416,01 \$. Toutefois, elles ne s'entendent pas sur le coût réel qui fut facturé pour leur remplacement.

⁸⁵ Par exemple, dans *Ouellet c. Promutuel du Littoral*, 2015 QCCS 3053, par. 118-119, la réclamation fut refusée en l'absence de factures.

⁸⁶ *Société nationale d'assurance c. Paulette Garcia*, 1991 CanLII 3508 (QC CA), p. 12-14.

⁸⁷ *Placements Sergakis inc. c. Compagnie d'assurances American Home*, 2014 QCCS 839, par. 25-27.

⁸⁸ Pièce D-12.1.

[133] Les assureurs allèguent que le coût réel fut de 140 179,76 \$. L'assurée est plutôt d'avis qu'il fut de 115 483,98 \$ et que la différence de prix justifierait une mesure compensatoire de 12 932,03 \$ en sa faveur⁸⁹.

[134] Essentiellement, le différend se situe au niveau des douches⁹⁰, des lavabos⁹¹ et de ce qui fut appelé « douche pour handicapés » par Jessome⁹², dans la perspective de l'assurée. Les assureurs invoquent que celle-ci sous-estime le temps de main-d'œuvre requis et que le temps de « raccord » pour la plomberie n'est pas pris en compte dans son évaluation.

[135] Les parties soumettent chacune une ventilation détaillée de leurs calculs des coûts réels. Les explications sont raisonnables de part et d'autre.

[136] Dans les circonstances, le Tribunal arbitre à la moitié le montant qui sépare les évaluations respectives des parties du coût de ce qui fut installé, ce qui génère un montant de 12 347,88 \$ ($140\,179,76 \$ - 115\,483,98 \$ = 24\,695,78 \$ / 2 = 12\,347,89 \$$).

[137] Une fois le montant de 12 347,89 \$ réduit du coût de 140 179,76 \$ estimé par les assureurs, ce qui porte le coût réel à 127 831,87 \$, il s'ensuit que la différence entre celui-ci et le coût d'origine mène à un montant de 584,12 \$ qui serait dû à titre de mesure compensatoire à l'assurée (soit $128\,416,01 \$ - 127\,831,87 \$ = 584,14 \$$).

[138] La réclamation est donc accueillie à hauteur de 584,14 \$.

⁸⁹ Pièce P-25.60. Son calcul se détaille comme suit pour chaque catégorie : Toilettes : $404,80 \$ - 400,20 \$ = 4,60 \$ \times 64 = 294,40 \$$; Lavabos : $390,55 \$ - 314,60 \$ = 75,95 \$ \times 53 = 4\,025,35 \$$; Lavabos sur piédestal : $(99,98 \$ + \text{robinet à } 138 \$ + \text{quincaillerie à } 51 \$ + \text{main d'œuvre à } 85 \$ + 10 \% \text{ de profit} = 411,38 \$ \text{ au lieu de } 390,55 \$ \text{ pour un lavabo régulier}) : 411,38 \$ - 314,60 \$ = 96,78 \$ \times 11 = 1\,064,58 \$$; Bains vs douches : $1\,104,40 \$ - 1\,019,75 \$ = 84,65 \$ \times 58 = 4\,909,70 \$$; Bains tourbillon rectangles vs douches : $1\,979,44 \$ - 1\,019,75 \$ = 959,69 \$ \times 3 = 2\,879,07 \$$; Bains tourbillon en coin vs douches : $1\,861,31 \$ - 1\,019,75 \$ = 841,56 \$ \times 3 = 2\,524,68 \$$; Douches néo-angles (salle de bain avec bain tourbillon en coin) : $1\,777 \$ \times 3 = 5\,331 \$$ et Bains vs bains douches adaptés : $1\,104,40 \$ - 928,24 \$ = 176,16 \$ \times 2 = 352,32 \$$.

⁹⁰ Le robinet « Cassidy » des douches régulières coûte 195 \$. Le coût de 262 \$ concerne les salles de bains pour handicapés. Le drain coûte quant à lui 4,75 \$, selon les factures. L'installation d'un robinet est prévue à 88 \$ par Jessome dans son Détails des coûts d'origine, alors que Boucher Lortie l'établit à 85 \$, avec un coût de main-d'œuvre de 425 \$.

⁹¹ Aucun lavabo ne devrait être considéré dans le présent calcul, selon l'assurée, puisqu'ils étaient incorporés dans le coût des vanités de l'élément #27. L'assurée aurait elle-même payé la tuyauterie de chrome utilisée. L'installation d'un robinet devrait être au coût horaire de 85 \$, tel que déterminé par Boucher Lortie, plutôt que de 88 \$, comme estimé par Jessome.

⁹² Il n'y a pas de « douches pour handicapés ». Ce sont des bains. Jessome utilise le coût d'une base de douche dispendieuse, alors que le bain coûte 315 \$. Puisque c'est un bain avec un rideau, aucun coût ne doit être indiqué à la ligne 39. À cette ligne, Jessome indique le coût du bain. À la ligne 41, l'assurée inclut les frais de renvoi et autres mentionnés dans les factures. Pour ce qui est de l'installation d'un bain, elle utilise le coût estimé par Boucher Lortie à 255 \$.

- **Élément #63 – Portes de douche - 42 820 \$**

[139] L'assurée présente cette réclamation comme un cas de bien remplacé et demande le remboursement des portes de douche installées après le sinistre dans les salles de bain prises en charge par les assureurs (soixante-quatre (64) douches et frais d'installation).

[140] La preuve établit qu'avant le sinistre, seules six (6) salles de bain endommagées étaient munies de douches et que celles-ci ont déjà été indemnisées.

[141] Pour les autres salles de bain endommagées, elles étaient munies de bains. L'installation de portes de douche constitue donc une modification de la configuration initiale et une amélioration au sens de la police.

[142] Toutefois, il est en preuve que les assureurs ont pris à leur charge les frais de réfection des salles de bain en question.

[143] Dans ces circonstances, le Tribunal arbitre en deux (2) la réclamation et l'accorde à hauteur de 21 410 \$.

- **Élément #106 – Génératrice usagée vs coût de réparation - 19 178,45 \$**

[144] L'assurée réclame une somme correspondant à la différence entre le coût estimé de réparation d'une génératrice endommagée et le montant déboursé pour l'achat d'une génératrice usagée. Elle soutient que le coût de réparation devrait constituer la mesure de l'indemnité.

[145] Les assureurs soutiennent que l'assurée a fait le choix de remplacer la génératrice par un bien usagé à moindre coût, plutôt que de la réparer. Elle a été indemnisée pour le montant de 14 900 \$ effectivement déboursé, conformément à la police.

[146] La police subordonne le paiement de la valeur à neuf à la réalisation effective des travaux ou au remplacement du bien. Permettre à l'assurée de réclamer un coût de réparation non engagé reviendrait à indemniser une dépense hypothétique.

[147] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que l'indemnité versée par l'assureur correspond à ses obligations contractuelles. Il rejette cette réclamation.

- **Élément #111a – Plinthes fournies par l'assurée - 3 027,60 \$**

[148] L'assurée réclame une somme de 3 027,60 \$ pour des plinthes qu'elle affirme avoir fournies à l'entrepreneur, dans le cadre des travaux de remise en état. Elle soutient avoir assumé le coût de ces plinthes à même ses propres réserves et réclame un remboursement correspondant.

[149] La preuve révèle des versions contradictoires quant aux quantités de plinthes fournies, l'assurée ayant elle-même évoqué différentes superficies au fil du dossier. Certaines plinthes ont été facturées directement par des fournisseurs à l'entrepreneur, lesquelles ont déjà été payées par les assureurs, ce qui soulève un risque de double indemnisation.

[150] Enfin, le Tribunal retient que l'assurée n'a produit aucune facture ni preuve de paiement permettant d'établir qu'elle a effectivement assumé le coût des plinthes réclamées. Le courriel du 3 septembre 2019⁹³ invoqué à l'appui de sa demande ne constitue pas une preuve suffisante.

[151] Le Tribunal rejette donc la réclamation.

- **Élément #157 – Porte partition accordéon - 9 681,60 \$**

[152] L'assurée réclame la somme de 9 681,60 \$ pour le remplacement d'une porte partition accordéon située dans la salle Drapeau, soutenant qu'elle aurait été rendue inutilisable à la suite du sinistre.

[153] Les assureurs rétorquent que la porte n'a pas été endommagée par l'eau, qu'elle était récupérable et que seuls les frais de retrait et de réinstallation doivent faire l'objet d'une indemnisation.

[154] La preuve démontre que la porte n'a pas subi de dommages structurels attribuables au sinistre. Elle pouvait être récupérée et réinstallée. La décision de s'en départir relève d'un choix de l'assurée.

[155] Les assureurs ne peuvent être tenus de payer le remplacement d'un bien récupérable.

[156] Le Tribunal limite l'indemnité due à la demanderesse à la somme de 834 \$ que les assureurs acceptent de lui verser et rejette le reste de la réclamation.

Les réclamations de biens endommagés remplacés par un bien neuf de moindre valeur

[157] L'assurée allègue que les parties ont convenu qu'elle obtiendrait une compensation selon la « valeur à neuf », même si certains éléments n'ont pas été remplacés tels quels. Elle déclare avoir toujours compris qu'elle serait pleinement indemnisée dans le cadre des mesures compensatoires, sans retranchement d'une dépréciation. Lorsqu'il n'y a pas eu de remplacement, elle accepte qu'une dépréciation soit tenue en compte. Elle rappelle, toutefois, que dans le cas d'un

⁹³ Voir la pièce D-67.

immeuble centenaire, l'ancienneté d'un bien peut constituer un facteur de valorisation aux fins de ce calcul.

[158] Les assureurs plaident que l'assurée a fait le choix de remplacer certains biens par des biens de valeur moindre, notamment pour permettre que les travaux se terminent plus rapidement. Ils sont disposés à lui verser une compensation additionnelle à ce que prévoit la police⁹⁴. Cependant, ils soumettent qu'une dépréciation doit être appliquée lorsqu'il existe un écart entre le prix de reconstruction de l'original et le prix réellement payé, puisqu'il n'y a pas alors eu de remplacement « par un bien de même nature et de même qualité ». Il n'a jamais été question de compenser l'assurée pour la pleine valeur du bien d'origine.

[159] Ils ont donc offert la valeur dépréciée du bien d'origine. Cette façon de procéder avantage l'assurée, selon eux. S'ils appliquent le contrat à la lettre, ils n'offriraient de payer que le coût déboursé pour le nouveau bien qui peut remplir la même fonction, en vertu de la clause 5.11 de la police.

[160] Le Tribunal doit donc déterminer si l'entente alléguée en demande est bien intervenue.

[161] Or, la preuve révèle que l'assurée a toujours été en désaccord avec l'appréciation que faisaient les assureurs de sa réclamation au titre des mesures compensatoires.

[162] Par conséquent, il n'y a pas eu la démonstration d'une rencontre de volontés entre les parties sur la façon d'indemniser cette catégorie de biens. Le Tribunal ne peut, dès lors, conclure à l'existence d'une telle entente entre elles.

[163] Il en résulte qu'il faudra apprécier le facteur de dépréciation soumis par les assureurs pour chacun des éléments qui suivent, lorsqu'il n'y a pas eu remplacement ou réparation du bien.

[164] La notion de dépréciation correspond à la perte de valeur d'un bien en raison de son usure au fil du temps⁹⁵. La police prévoit que, dans sa détermination, « il sera tenu compte de l'état du bien immédiatement avant le sinistre, de sa valeur de revente, de sa durée utile normale et de sa désuétude ».

[165] La jurisprudence reconnaît que le calcul d'une valeur de remplacement dépréciée, bien que consistant en une estimation, est généralement légitime et permet de déterminer la perte subie à la suite d'un sinistre⁹⁶.

⁹⁴ Pièce D-120, par. 16, déclaration sous serment de Sylvie Bérubé. Voir également la pièce D-47 et le témoignage de Jérôme Corriveau du 27 octobre 2025, jour 6.

⁹⁵ D. LLUELLES, préc., note 22, par. 516.

⁹⁶ *Eloi Bernier inc. c. Côté*, 1991 CanLII 3094 (QC CA), p. 9.

• **Élément #44 – Tapis collé au lieu de tapis agrafé - 9 050 \$**

[166] Le Tribunal conclut que pour la réclamation concernant le tapis, il y a eu remplacement par un bien de même nature et de même qualité, au sens de la police, même s'il a été collé.

[167] Il n'y a donc pas lieu d'appliquer un facteur de dépréciation.

[168] La réclamation de 9 050 \$ est donc accordée.

• **Élément #103 – Plomberie (PEX vs cuivre) – 105 364 \$**

[169] L'assurée réclame une somme de 105 364 \$, soutenant avoir droit à la valeur à neuf de la plomberie brute existante avant le sinistre qui était en cuivre, même si elle fut remplacée par du PEX.

[170] Les assureurs rétorquent avoir payé intégralement le remplacement de la plomberie avec le nouveau matériau et que la police ne permet pas l'indemnisation d'un matériau non installé.

[171] Le Tribunal conclut que l'assurée ne peut obtenir la valeur à neuf du matériau d'origine qui était différent et plus coûteux que celui qu'elle a effectivement choisi d'installer. La police prévoit que l'indemnité correspond au bien effectivement remplacé. Accorder la valeur à neuf du cuivre, dans ces circonstances, aurait pour effet de lui conférer un avantage indu, en contravention du principe indemnitaire.

[172] L'offre compensatoire formulée par les assureurs, fondée sur une différence de valeur dépréciée, constitue une indemnisation adéquate de cet élément. Le taux de dépréciation de 25 % soumis par ces derniers pour cet élément est raisonnable, compte tenu de la présence de Poly-B qui est interdit⁹⁷.

[173] Avec ce montant, l'assurée sera indemnisée comme suit pour cet élément :

	Valeur du bien d'origine	Valeur du bien effectivement déboursé (et remboursé par les assureurs) ⁹⁸	Montant additionnel octroyé (selon le montant des assureurs)	Total reçu de l'assurée
103 - Plomberie	187 200 \$	84 682,80 \$	76 887,50 \$	161 570 \$

⁹⁷ Témoignages de Jérôme Corriveau du 29 octobre 2025, jour 10, et d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12.

⁹⁸ Pièce D-27, colonne « J Total ».

[174] Somme toute, l'indemnité reçue sera assez proche du coût d'origine (le Tribunal a compris que le montant de 76 887,50 \$ a déjà été versé et il n'est donc pas compris dans les montants faisant l'objet des conclusions).

[175] Le Tribunal conclut que l'assurée n'a droit à aucune indemnité additionnelle et rejette la réclamation.

- **Élément #111 – Moulures et boiseries - 143 547,87 \$**

[176] L'assurée réclame une somme de 143 547,87 \$ relativement aux moulures et boiseries. Celles d'origine, principalement en bois, ont été remplacées par des moulures en MDF. Cette substitution a entraîné une perte de valeur esthétique et patrimoniale, selon elle. Elle aurait donc droit à la valeur à neuf des moulures en bois, sans application d'une dépréciation. Elle soutient également que l'ensemble des sections de l'immeuble devraient être prises en compte dans le calcul.

[177] Les assureurs ont indemnisé intégralement le coût réel des travaux effectués, soit le remplacement des moulures par une version en MDF, pour un montant de 63 495,21 \$. Aucune dépréciation n'a été appliquée. Ils soutiennent que la police ne permet pas l'indemnisation d'un matériau non installé. Ils ajoutent que certaines sections de l'hôtel ne comportaient pas de moulures en bois au moment du sinistre ou n'ont subi aucun dommage. Elles ne peuvent donc être incluses dans le calcul.

[178] Subsidiairement, en marge de ce que la police prévoit, ils offrent d'appliquer un taux de dépréciation sur la différence entre le coût d'origine des moulures de bois (97 593,64 \$) et le coût des moulures en MDF (63 495,21 \$). Il en résulte un solde de 34 098,43 \$ auquel un pourcentage de dépréciation de 25 % est appliqué pour tenir compte que les moulures avaient subi le passage du temps (ce qui ferait une indemnité additionnelle de 25 573,82 \$).

[179] La preuve démontre que, lors du sinistre, les moulures de la section construite en 1996 étaient déjà en MDF et que, majoritairement, la partie basse de l'immeuble n'a pas été endommagée par l'eau (tel que déterminé plus amplement dans des volets subséquents). Ces sections de l'hôtel ne peuvent donc être prises en compte aux fins du présent calcul.

[180] Pour les autres sections, le coût réel du remplacement par des moulures en MDF a déjà été payé intégralement par les assureurs. La police prévoit, en effet, que l'indemnité payable correspond au coût du bien effectivement remplacé.

[181] Cela dit, il est vrai que le matériau d'origine avait une plus grande valeur que celui des nouvelles moulures. Le Tribunal considère que l'offre subsidiaire des assureurs permet de tenir compte de cette réalité. Il prend note que celle-ci tient aussi compte du nombre de chambres réellement touchées par cet élément.

[182] Il détermine, toutefois, que le taux de 25 % est trop élevé, vu que le côté « usé » des moulures faisait partie du caractère patrimonial de l'hôtel. Il arbitre donc le taux de dépréciation à 15 %, ce qui fait qu'un montant de 28 983,67 \$ serait payable à l'assurée, en sus du montant de 63 495,21 \$ déjà versé.

[183] La réclamation est donc accueillie à hauteur de 28 983,67 \$.

Les réclamations de biens remplacés par un tiers aux frais de ce dernier - valeur réelle - dépréciée

[184] Pour cette catégorie, l'assurée admet ne pas avoir remplacé les éléments elle-même et qu'elle n'a déboursé aucune somme à ce titre. Le remplacement a été effectué par un locataire, soit la Brasserie Les Mordus. Elle demande néanmoins à être indemnisée selon la valeur à neuf.

[185] Le Tribunal est d'avis qu'en vertu de la police, si une indemnité doit être versée lorsque le bien assuré a été réparé ou remplacé par un tiers, l'assurée ne peut se prévaloir de la clause de valeur à neuf. L'obligation de l'assureur est limitée à la valeur dépréciée du bien. Autrement, l'assurée se trouvera à s'enrichir.

- **Élément #151 – Tapis de la salle à manger - 6 769,69 \$**

[186] Plus spécifiquement, l'assurée réclame une somme de 6 769,69 \$ relativement au tapis de la salle à manger. Elle conteste l'application d'un taux de dépréciation de 25 %. Elle soutient que le tapis était en bon état avant le sinistre et qu'il aurait dû être indemnisé à une valeur supérieure.

[187] La preuve démontre que le remplacement du tapis a été effectué par un tiers et que l'assurée n'a engagé aucune dépense à ce titre. Un taux de dépréciation doit donc être appliqué.

[188] La preuve démontre que le tapis était situé dans une zone de forte fréquentation, ce qui justifie l'application d'un taux de dépréciation de 25 %.

[189] L'indemnité de 20 309,06 \$ offerte par les assureurs est donc adéquate et la réclamation est rejetée.

- **Élément #153 – Sonorisation (restauration) – 13 544,95 \$**

[190] L'assurée réclame la somme de 13 544,95 \$ relativement au système de sonorisation qui était présent dans le restaurant avant le sinistre. Celui mis en place par la suite en constituerait le remplacement fonctionnel. Aucune dépréciation ne

devrait être appliquée au motif qu'il s'agirait d'un bien essentiel à l'exploitation commerciale des lieux.

[191] Les assureurs soutiennent que le système de sonorisation existant a été évalué par la firme GSA et indemnisé dans le cadre de la réclamation initiale. La présente réclamation vise une facture additionnelle pour un système distinct, de qualité supérieure, lequel fut installé et payé par un tiers.

[192] L'assurée avait le fardeau de démontrer l'existence, la nature et la valeur du système de sonorisation en place au moment du sinistre. Le témoignage de monsieur Côté fut imprécis quant aux caractéristiques techniques du système existant. Il a aussi reconnu explicitement que le système installé après le sinistre est de gamme supérieure. Il ne s'agit donc pas d'un simple remplacement à l'identique de l'ancien. Il s'agit plutôt d'une amélioration.

[193] En vertu de la police et du principe indemnitaire, les assureurs ne peuvent être tenus d'indemniser un ajout ou une amélioration.

[194] Ce motif justifie à lui seul le rejet de la réclamation.

- **Élément #154a – Placoplâtre et joints (salle Drapeau) - 450 \$**

[195] L'assurée réclame la somme de 450 \$ pour des travaux de placoplâtre et de joints dans la salle Drapeau, soutenant que ces travaux étaient requis à la suite du sinistre.

[196] Elle n'a, toutefois, pas démontré avoir procédé au remplacement du gypse sur le mur de pierre existant ni avoir engagé un déboursé correspondant aux travaux réclamés.

[197] Les assureurs ont offert, subsidiairement, un montant de 1 800 \$ en valeur dépréciée, puisque si certains travaux ont été exécutés, ils l'ont été par un tiers et non par l'assurée. Ils ont appliqué un taux de dépréciation de 25 %.

[198] Le Tribunal retient le pourcentage de dépréciation des assureurs, puisque la preuve démontre que le gypse de cette salle montrait des signes d'usure. La valeur dépréciée de 1 800 \$ offerte par les assureurs constitue une indemnité adéquate.

[199] La réclamation est par conséquent rejetée en marge du montant de 1 800 \$ que les assureurs ont offert.

- **Élément #155 – Électricité (salle à manger) - 26 365,99 \$**

[200] L'assurée réclame la somme de 26 365,99 \$ pour des travaux électriques effectués dans la salle à manger, affirmant que ce montant représente la valeur pour les installations existantes avant le sinistre (en sus de ce que les assureurs offrent).

[201] Les assureurs reconnaissent un montant de 5 022,11 \$ en valeur dépréciée.

[202] La preuve démontre que près de 90 % des travaux électriques ont été réalisés dans le cadre d'une réfection complète effectuée par un tiers. L'indemnité doit donc être établie en tenant compte d'une valeur dépréciée.

[203] Or, l'assurée n'a pas démontré la valeur réelle des installations existantes dans cette pièce avant le sinistre. Le Tribunal retient que la valeur du système existant était de l'ordre de 8 370 \$, selon la preuve que les assureurs ont administrée⁹⁹.

[204] La preuve d'expert établit que le système électrique était largement désuet avant le sinistre. Il nécessitait une mise à niveau importante, indépendamment de sa survenance. Dans ce contexte, l'application d'un taux de dépréciation élevé est justifiée et le taux de 40 % soumis par les assureurs est retenu.

[205] Le Tribunal maintient donc l'indemnité reconnue par les assureurs de 5 022,11 \$ et rejette la réclamation.

- **Élément #163 – Panneaux, moulures, plinthes et corbeaux de bois vs cellier de verre - 2 250 \$**

[206] Cette réclamation de 2 250 \$ vise des panneaux, moulures, plinthes et corbeaux de bois qui auraient été situés sur un mur séparant la salle à manger du hall de l'ascenseur. Ils auraient, selon l'assurée, été endommagés par le sinistre.

[207] Les assureurs soutiennent que l'existence même de dommages attribuables au sinistre n'a pas été démontrée. Subsidiairement, le mur en question a été remplacé par un cellier de verre aux frais d'un tiers. Un facteur de dépréciation devrait donc être appliqué si une indemnité doit être versée.

[208] D'abord, l'assurée devait démontrer de façon prépondérante que les panneaux, moulures, plinthes et corbeaux de bois avaient été endommagés par le sinistre, ainsi que leur valeur de réparation ou de remplacement. Le Tribunal retient que cette preuve n'a pas été apportée.

[209] La nature exacte de l'objet de la réclamation est ambiguë. Le document produit au soutien de la demande¹⁰⁰ est incomplet et difficilement lisible. Il ne permet pas d'identifier clairement les travaux visés ni d'établir qu'ils concernent spécifiquement le mur en litige.

[210] Certaines mentions manuscrites semblent faire référence au « Clarendon ». Bien que cela ne soit pas, en soi, déterminant, il s'agit d'un élément laissant entendre

⁹⁹ Témoignage de Jimmy Silva du 6 novembre 2025, jour 14.

¹⁰⁰ Pièce P-25.163.

que les travaux étaient considérés comme des améliorations apportées à l'hôtel, plutôt que comme la réparation de dommages causés par le sinistre. Les photographies « avant / après » du rapport EBAX¹⁰¹ démontrent que le secteur du restaurant a fait l'objet de nombreuses améliorations, ce qui milite dans le même sens.

[211] Selon le justificatif initial transmis par monsieur Côté à l'assureur le 10 janvier 2021, la demande portait sur la « mouluration, plinthes, corbeaux, deux côtés du mur séparant la salle à manger du hall de l'ascenseur remplacé par cellier ». La déclaration sous serment de monsieur Faucher, ébéniste¹⁰², indique que la réinstallation du cellier incluait l'ajustement avec les moulures existantes aux murs de même niveau.

[212] Le Tribunal en conclut que les composantes décoratives faisaient partie intégrante du projet de transformation et non d'une remise en état à la suite du sinistre.

[213] Même à supposer que cet élément vise des composantes distinctes de celles initialement réclamées en janvier 2021, le Tribunal constate que le montant de 2 250 \$ réclamé n'est pas appuyé par une preuve probante. Le document produit au soutien de la réclamation fait état d'un montant différent (2 140 \$) et semble, de surcroît, concerner d'autres travaux réalisés ailleurs dans l'hôtel.

[214] Le Tribunal rejette donc cette autre réclamation.

Les réclamations de biens non remplacés – valeur réelle dépréciée

[215] La police prévoit que l'assuré qui ne remplace pas le bien ou ne le répare pas dans les meilleurs délais a droit à la valeur du bien assuré, au jour du sinistre (valeur dépréciée), et non à la valeur à neuf¹⁰³.

[216] Les parties ne s'entendent pas sur le taux de dépréciation qui devrait être retenu à cet égard.

- **Élément #25 – Escalier à peindre (marches et paliers) - 2 201,76 \$**

[217] Cet élément vise la peinture des marches et des paliers d'un escalier de secours situé dans la section de l'hôtel construite en 1996. Les parties ne contestent pas le coût avant dépréciation retenu par l'expert des assureurs, mais divergent quant au taux de dépréciation applicable.

¹⁰¹ Pièce P-30.

¹⁰² Pièce D-95.

¹⁰³ Principe reconnu dans *Gestion Ignièce inc. c. Les Souscripteurs du Lloyd's*, préc., note 24, par. 148.

[218] L'assurée prétend qu'un taux de dépréciation de 8 % devrait être appliqué, faisant valoir que l'escalier était en bon état avant le sinistre et faisait l'objet d'un entretien régulier.

[219] Les assureurs appliquent un taux de 30 %, soutenant que l'escalier n'a jamais été repeint entièrement depuis sa construction et que l'entretien se limitait à des retouches annuelles.

[220] Aucune facture ni preuve documentaire ne permet d'établir qu'une remise à neuf complète aurait été réalisée avant le sinistre. Le Tribunal retient également que la peinture est une composante sujette à une usure accélérée.

[221] Cela dit, il conclut que le taux de 30 % est trop élevé, même si l'expert en demande ne s'est pas prononcé sur cet élément. Il appliquera plutôt un taux de 15 % pour tenir compte des témoignages contradictoires sur la question.

[222] Par conséquent, la réclamation est accueillie pour une somme de 820,66 \$, en sus du montant de 7 005,60 \$ offert par les assureurs (soit 9 207,36 \$ réclamé initialement avec un facteur de 15 %).

- **Élément #96 – Impostes - 7 370 \$**

[223] L'assurée soutient que les impostes situées au-dessus de certaines portes de chambres faisaient partie intégrante du cachet architectural et patrimonial de l'hôtel. Aucune dépréciation ne devrait être appliquée, et ce, même si elles étaient « usagées ».

[224] Les assureurs appliquent un taux de dépréciation de 20 %, compte tenu de l'âge, de l'état et de la fonctionnalité des impostes.

[225] Sur ce point, le Tribunal est d'avis que le taux retenu par l'expert des assureurs ne tient pas compte du fait que l'état d'usure des impostes fait partie des caractéristiques qui définissent un hôtel centenaire. Appliquer une dépréciation dénature l'essence même d'un tel élément architectural.

[226] Par conséquent, le Tribunal fait droit à la réclamation de 7 370 \$, en plus du montant de 29 480 \$ offert par les assureurs.

- **Élément #100 – Coins protecteurs - 2 493,71 \$**

[227] Des protecteurs étaient installés avant le sinistre sur les coins de murs des corridors. Le rapport EBAX soumis en demande conclut à une dépréciation nulle.

[228] Les assureurs appliquent un taux de dépréciation de 20 %.

[229] Le Tribunal retient que les coins protecteurs n'étaient pas neufs au moment du sinistre. Contrairement à l'opinion de l'expert EBAX, un tel élément est nécessairement sujet à l'usure normale. Toutefois, il arbitre le taux de dépréciation à 10 %.

[230] La réclamation est donc accueillie pour la moitié, soit 1 246,86 \$, en sus du montant de 9 974,84 \$ offert par les assureurs.

- **Élément #113 – Tapisserie vinyle – corridors - 13 005,02 \$ + 9 342,74 \$ + 5 520,40 \$**

[231] L'assurée remet en cause l'application d'un taux de dépréciation de 20 %, qu'elle estime excessif. Selon elle, il devrait se limiter à 5 %.

[232] Les assureurs soutiennent que le taux de 20 % est raisonnable, compte tenu de l'âge, de l'usure et de l'utilisation intensive de la tapisserie dans un hôtel de grande fréquentation.

[233] La tapisserie des corridors n'avait jamais été remplacée avant le sinistre et était soumise à une usure nécessairement accélérée en raison du passage constant de la clientèle et des bagages. En outre, la preuve de ce qui était effectué en termes d'entretien n'a pas été apportée.

[234] Dans ces circonstances, le Tribunal retient le facteur de dépréciation de 20 %.

[235] La réclamation est donc rejetée en marge du montant de 79 991,60 \$ que les assureurs ont offert de payer.

- **Élément #120a – Miroirs au dos des portes de chambres – 9 435,97 \$**

[236] Des miroirs étaient encastrés derrière les portes des chambres situées dans les sections construites en 1858 et 1927 de l'hôtel. Ces éléments faisaient partie intégrante de l'aménagement des chambres. Aucune dépréciation ne devrait être appliquée selon l'assurée.

[237] Les assureurs reconnaissent la présence de quatre-vingt-sept (87) miroirs encastrés et appliquent un coût unitaire de 157,50 \$, auquel ils soustraient une dépréciation de 15 %, pour un montant total de 11 647,13 \$. Ils soutiennent qu'aucune preuve indépendante ne permet d'établir l'existence de miroirs derrière les cent quarante-trois (143) portes. Ils plaident également que le taux de dépréciation appliqué est raisonnable, compte tenu de l'âge et de l'état des portes auxquelles les miroirs étaient intégrés.

[238] Le Tribunal retient que l'estimation initiale de cent quarante-trois (143) miroirs découlait d'une extrapolation basée sur le nombre de chambres, sans validation factuelle adéquate.

[239] Quant au taux de dépréciation, la preuve démontre que les miroirs encastrés faisaient corps avec des portes ayant plusieurs décennies d'usage et qu'une dépréciation de 15 % reflète adéquatement leur état au moment du sinistre.

[240] Le Tribunal rejette donc la réclamation au-delà du montant de 11 647,13 \$ que les assureurs acceptent de payer.

- **Élément #139 – Valences en MDF – 28 579,50 \$**

[241] L'assurée conteste le nombre reconnu par les assureurs pour le remplacement de valences en MDF, ainsi que l'application d'un taux de dépréciation de 15 %. Elle soutient que l'ensemble des chambres devrait être considéré et que les valences faisaient partie intégrante de l'esthétique des lieux.

[242] Les assureurs reconnaissent que quarante-huit (48) valences en MDF ont été endommagées. Plusieurs chambres se trouvent dans des sections qui n'ont pas été impactées par le sinistre. En outre, les valences n'ont pas été remplacées, l'assurée ayant opté pour des parures de fenêtres différentes.

[243] Le Tribunal retient que le nombre de valences indemnissables doit être établi à partir de l'inventaire produit par l'assurée avant le sinistre. Plusieurs chambres visées par la réclamation sont situées dans la section basse de l'immeuble. Or, les dommages reconnus dans cette section par le présent jugement, suivant le sinistre (voir volets subséquents), n'ont pas impacté les valences. Ces chambres ne peuvent donc être incluses dans le calcul.

[244] Le Tribunal retient également que les valences en MDF n'ont pas été remplacées. L'indemnité est donc limitée à la valeur dépréciée. Le taux de dépréciation de 15 % appliqué par les assureurs est raisonnable et cohérent avec l'état général de l'hôtel avant le sinistre.

[245] La réclamation est donc rejetée en sus du montant de 22 338 \$ que les assureurs acceptent de payer.

- **Élément #140 – Valences en bois - 4 414,86 \$**

[246] L'assurée conteste l'application d'un taux de dépréciation de 15 % par les assureurs.

[247] La preuve prépondérante démontre que les valences en bois n'ont pas été remplacées et qu'elles présentaient des signes d'usure. L'application d'un taux de dépréciation de 15 % est donc raisonnable.

[248] La réclamation est donc rejetée en sus du montant de 25 017,54 \$ que les assureurs acceptent de payer.

- **Élément #154 – Gypse, joints et crépi (salle à manger) – 4 750 \$**

[249] Cette réclamation vise des travaux de gypse, de joints et de crépi dans la salle à manger. Ces travaux auraient été nécessaires pour remettre les lieux dans leur état antérieur au sinistre.

[250] Les assureurs ont accepté de verser une indemnité, mais sur la base d'une valeur dépréciée puisque le crépi n'aurait pas été refait, selon eux. Ils ont appliqué un facteur de 25 %, qu'ils justifient par l'état général des lieux.

[251] L'assurée n'a produit aucune facture ni preuve de travaux démontrant une remise en état complète de cette pièce, incluant le crépi. Par ailleurs, la preuve établit que la salle à manger présentait un état de vétusté avant le sinistre. Monsieur Côté lui-même reconnaît la vétusté générale de l'hôtel dans une correspondance avec la Ville de Québec, peu de temps avant le sinistre¹⁰⁴.

[252] Dans ces circonstances, l'application d'un taux de dépréciation de 25 % est raisonnable et le Tribunal ne peut retenir le taux de 0 % suggéré par l'expert en demande, vu l'absence d'une preuve que le crépi avait été récemment refait.

[253] La réclamation est donc rejetée en marge du montant de 14 250 \$ que les assureurs ont reconnu.

Les réclamations diverses

- **Élément #38 – Câble chauffant – 2 967,27 \$**

[254] L'assurée réclame le coût de remplacement d'un câble chauffant situé dans la cour intérieure qui aurait, selon elle, disparu en cours de chantier.

[255] Toutefois, la preuve prépondérante ne permet pas d'établir l'existence de ce câble au moment du sinistre. Aucun plan, aucune facture d'installation, ni aucune preuve photographique contemporaine à celui-ci n'ont été produits. Les intervenants présents sur le chantier n'ont jamais constaté la présence d'un tel équipement¹⁰⁵. D'ailleurs, les travaux dans la verrière où ce câble se serait trouvé relevaient de l'assurée.

[256] Même à supposer l'existence du câble, la preuve révèle qu'il n'a pas été endommagé par le sinistre, ce que reconnaît l'assurée. La thèse invoquée d'une disparition en cours de chantier est une situation expressément exclue de la garantie, aux termes de la police¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Pièce D-40.

¹⁰⁵ Témoignages d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et de Jimmy Silva du 6 novembre 2025, jour 14.

¹⁰⁶ Clause 2.21, pièce P-2, p. 34 sur 124.

[257] Le Tribunal rejette donc la réclamation.

- **Élément #101 – Remplacement des cartouches Delta - 21 077,28 \$**

[258] L'assurée réclame une somme de 21 077,28 \$ pour le remplacement des cartouches Delta. Elle soutient que ces cartouches ont été endommagées à la suite du sinistre ou de l'utilisation irrégulière des installations. Un remplacement distinct était donc requis.

[259] La preuve démontre qu'une soumission initiale a été obtenue pour le remplacement éventuel de cartouches, mais que la situation a évolué en cours de chantier. Des robinets neufs ont ultimement été installés dans toutes les salles de bain. Il s'ensuit que des cartouches neuves ont été installées à la même occasion¹⁰⁷. Ces travaux ont été facturés par Dubeau et payés par les assureurs.

[260] Dans ces circonstances, accorder une somme additionnelle pour les cartouches aurait pour effet d'indemniser deux (2) fois l'assurée pour un même élément, ce qui est incompatible avec le principe indemnitaire.

[261] Cette réclamation ne peut donc être accueillie.

- **Élément #108 – Palissade - 17 862,72 \$**

[262] L'assurée réclame une somme de 17 862,72 \$ pour l'installation éventuelle d'une palissade dans la cour intérieure en raison d'une exigence réglementaire.

[263] Le Tribunal retient que la palissade n'a jamais été installée. Aucune autorité réglementaire n'a imposé une telle obligation. L'avis d'approbation conditionnelle invoqué par l'assurée ne contient aucune exigence formelle à cet égard¹⁰⁸. En outre, la Commission d'urbanisme dispose d'un pouvoir discrétionnaire quant à l'imposition de conditions¹⁰⁹.

[264] Le Tribunal retient également que l'assurée a choisi de ne pas déposer une demande de permis pour installer une nouvelle unité de climatisation, de sorte qu'aucune analyse réglementaire concrète n'a été effectuée.

[265] Dans ces circonstances, la réclamation repose sur une éventualité et non sur une obligation réelle, actuelle et démontrée, ce qui n'est pas indemnisable en vertu de la police.

¹⁰⁷ Témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14. Voir aussi la pièce D-108.

¹⁰⁸ Pièce D-63 – MC-47.

¹⁰⁹ Témoignage de l'expert Guillaume Bossé du 10 novembre 2025, jour 15. Voir aussi les pièces D-61 et D-61.1 (*Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, Conseil municipal de la ville de Québec, R.V.Q. 1324, (extraits), article 49, lequel ne prévoit pas l'installation automatique d'une palissade).

[266] Le Tribunal rejette donc la réclamation.

- **Élément #112 – Découpage de peinture vs moulures – 13 066 \$**

[267] L'assurée réclame une somme de 13 066 \$ pour un travail de découpage de peinture qu'elle n'a pas demandé le long des moulures de certaines chambres, afin d'accélérer les travaux. Elle souhaite être indemnisée, si le Tribunal comprend bien, puisqu'elle a perdu l'effet de découpage qui existait avant le sinistre.

[268] Or, elle n'a pas démontré, avec une preuve probante, les lieux précis visés par cette réclamation. Il n'est donc pas possible de déterminer l'existence de dommages attribuables au sinistre dans les chambres concernées.

[269] Même en tenant pour acquise l'existence de certains dommages, la preuve n'établit pas que des sommes additionnelles auraient été facturées par les peintres si un découpage de moulure avait été demandé.

[270] Par ailleurs, le travail de découpage n'a pas été exécuté lors des travaux de peinture. Les assureurs ne sont pas tenus de payer pour du travail qui n'a pas été effectué. Ils ont payé pour les travaux de peinture dans les chambres dont la finition a été endommagée par le sinistre.

[271] Le Tribunal rejette donc la réclamation.

- **Élément #114 – Plinthes et socles de bois au sous-sol – 4 322,03 \$ + 424,78 \$ (au lieu de 531,94 \$) + 1 077,25 \$ + 269,94 \$ + 2 224 \$**

[272] L'assurée réclame une somme de 4 322,03 \$ pour le remplacement de 401 pieds linéaires de plinthes de bois au sous-sol, soutenant qu'elles auraient été endommagées par le sinistre. Elle conteste le nombre de pieds linéaires retenus en défense.

[273] Les assureurs soutiennent que la preuve ne démontre pas la présence ni l'endommagement de 401 pieds linéaires de plinthes de bois. Les dommages étaient limités aux plinthes de certains secteurs du sous-sol. De plus, des plinthes étaient en MDF et des murs n'étaient pas fermés. Seuls 200 pieds linéaires de plinthes en bois devraient donc être retenus aux fins du calcul. Un taux de dépréciation de 25 % devrait être appliqué.

[274] La preuve prépondérante appuie les prétentions des assureurs. Le Tribunal retient également que certains dommages invoqués découlent d'un dégât d'eau survenu en cours de chantier dans un secteur qui n'était pas vraiment impacté par le sinistre (outre quelques éléments) et qui aurait été causé par les employés de l'hôtel. Il s'agit donc d'un événement distinct pour lequel les assureurs ne peuvent être tenus responsables.

[275] Quant au taux de dépréciation, le facteur de 25 %, établi par l'expert des assureurs pour les montants de 607,50 \$ et de 337,50 \$ que ceux-ci acceptent de payer, tient compte du mauvais état général du sous-sol. Le Tribunal retient ce taux comme étant raisonnable.

[276] Le Tribunal prend donc acte des montants de 607,50 \$ et de 337,50 \$ que les assureurs acceptent de payer et rejette la balance de cette réclamation.

[277] Pour la réclamation de 424,78 \$ visant quarante (40) socles de bois, les assureurs en reconnaissent seize (16). Vu la preuve contradictoire, le Tribunal arbitre la réclamation en deux (2). Une somme de 212,39 \$ devra être payée par les assureurs, en sus du montant de 111 \$ qu'ils ont reconnu.

[278] Pour les coûts de main-d'œuvre de 1 077,25 \$ réclamés, le Tribunal la rejette, puisqu'elle est tenue en compte dans les sommes déjà octroyées.

[279] Le coût de 269,94 \$ pour un luminaire est également rejeté, puisqu'il n'y a pas eu la preuve d'un endommagement dû au sinistre. Le dégât d'eau causé par les employés de l'hôtel serait la source du dommage, dans un secteur qui n'avait au départ pas été impacté par le sinistre, hormis quelques éléments.

[280] Le même raisonnement s'applique à la réclamation de 2 224 \$ pour le remplacement du plafond suspendu.

[281] En somme, pour cet élément, la réclamation est accueillie à hauteur de 212,39 \$, en sus des montants de 607,50 \$, 337,50 \$ et de 111 \$ que les assureurs acceptent de payer.

- **Élément #126 – Grands miroirs fixes aux murs - 4 132,41 \$**

[282] L'assurée réclame une somme de 4 132,41 \$ pour le remplacement de cinquante-trois (53) grands miroirs achetés auprès de Linen Chest. Elle soutient que ces miroirs étaient fixés aux murs d'autant de chambres de la section 1996. Ils auraient été cassés et jetés.

[283] Les assureurs soutiennent que ces miroirs ont été inventoriés, évalués et indemnisés dans le cadre de la réclamation pour le contenu, la plupart ayant même été jugés récupérables.

[284] La définition de « contenu » prévue à la police¹¹⁰ inclut expressément les meubles, accessoires et agencements, lorsqu'ils sont fixés de façon non permanente.

¹¹⁰ Section « Définitions », pièce P-2, p. 36 sur 124.

[285] Le rapport d'expertise de GSA identifie ces miroirs à titre de contenu et l'assurée a reçu une indemnité à ce titre.

[286] Dans ces circonstances, accueillir sa réclamation entraînerait une double indemnisation. Le Tribunal la rejette donc.

- **Élément #171 – Coût de location (salle de réunion) - 5 701,06 \$**

[287] L'assurée réclame 5 701,06 \$ pour la location d'un logement afin de tenir des réunions pendant les travaux entre les mois de janvier et juillet 2020. Une entente avait été conclue avec les assureurs et ceux-ci ont payé le logement en question entre avril 2019 et janvier 2020.

[288] La preuve démontre qu'il était possible de tenir des réunions à l'intérieur de l'hôtel à compter de janvier 2020, ce qui exclut la nécessité objective d'une location externe.

[289] Le Tribunal rejette donc la réclamation.

- **Élément #174 – Post provisoire – 2 537,40 \$ + 19 245 \$ + 541 \$ + 720,30 \$**

[290] L'assurée réclame divers montants qui seraient liés aux travaux rendus nécessaires par le sinistre.

[291] Toutefois, elle n'a pas établi, par une preuve prépondérante, en quoi les dépenses réclamées sont liées au sinistre. Monsieur Côté n'a pas donné d'explications probantes sur les diverses factures. Les commentaires sont restés généraux. Le plan d'argumentation soumis en demande n'apporte pas non plus d'éclairage supplémentaire.

[292] Certaines mentions laissent même plutôt entendre que les travaux concernés ne découlent pas du sinistre.

[293] Le Tribunal rejette donc l'ensemble des réclamations relatives à cet élément.

- **Élément #175 – Peinture du sous-sol – 72 079,70 \$**

[294] Cette réclamation vise la peinture complète du sous-sol. L'assurée prétend que ces travaux étaient requis à la suite du sinistre, en raison de l'eau qui s'y est écoulée et de la présence persistante d'une odeur de fumée.

[295] Or, la preuve ne fut pas apportée en demande de la superficie des murs à peindre en raison du sinistre. L'assise invoquée n'est pas adéquate, puisqu'elle réfère à une superficie de planchers et non de murs.

[296] Par ailleurs, l'assurée n'a pas démontré en quoi cette superficie complète du sous-sol avait été endommagée par le sinistre. Au contraire, la preuve révèle que les dommages initiaux à cet endroit étaient circonscrits à des secteurs précis, situés principalement du côté est du sous-sol¹¹¹. Ces travaux consistaient essentiellement à enlever des plinthes, couper le placoplâtre sur une hauteur de 24 pouces et dégarnir certaines sections de plafond. Rien dans la preuve ne permet de conclure que l'ensemble des murs du sous-sol nécessitait une peinture complète.

[297] Dans les quelques secteurs où du placoplâtre était présent, des dommages importants existaient déjà avant le sinistre, incluant des murs défoncés ou détériorés. De plus, le sous-sol n'était pas entièrement fini au moment du sinistre, plusieurs murs étant constitués de briques apparentes ou de structures métalliques visibles¹¹², de sorte qu'aucune finition de peinture n'y existait avant l'incendie (du gypse aurait été apposé lors de travaux d'amélioration). Ces conditions préexistantes ne peuvent faire l'objet d'une indemnisation.

[298] Il appert que les dommages ont probablement été causés à la suite de la rupture d'une conduite d'eau par des employés de l'hôtel, dans un secteur où les dommages causés par le sinistre sont limités à quelques éléments. Cela ne constitue pas un sinistre dans le sinistre et les assureurs n'ont pas l'obligation d'indemniser l'assurée dans de telles circonstances.

[299] Pour toutes ces raisons, le Tribunal ne retient que le tiers de cette réclamation. Une preuve de certains dommages causés par le sinistre initial a été apportée et la présence d'une odeur de fumée n'a pas été contredite.

[300] La réclamation est donc accueillie pour un montant de 24 026,57 \$.

Le résumé du traitement des réclamations pour mesures compensatoires

Postes de réclamation		Sommes octroyées
60	Appareils utilitaires	584,14 \$
63	Portes de douche	21 410 \$
106	Génératrice usagée vs coût de réparation	- \$
111a	Plinthes fournies par l'assurée	- \$
157	Porte partition accordéon	0 \$

¹¹¹ Pièces D-10 et D-11. Ce fut aussi confirmé que les dégâts initiaux visaient surtout les plinthes, ce qui n'emporte pas de tout repeindre : témoignages d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et de Jérôme Corriveau, du 30 octobre 2025, jour 11.

¹¹² Témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et pièce D-44,1 c, p. 1981, 1991, 1983, 1984 et 1986.

Postes de réclamation		Sommes octroyées
44	Tapis collé au lieu de tapis agrafé	9050 \$
103	Plomberie (PEX vs cuivre)	- \$
111	Moulures et boiseries	28 983,67 \$
151	Tapis de la salle à manger	- \$
153	Sonorisation (restauration)	- \$
154a	Placoplâtre et joints (salle Drapeau)	- \$
155	Électricité (salle à manger)	- \$
163	Panneaux, moulures, plinthes et corbeaux de bois vs cellier	- \$
25	Escalier à peindre	820,66 \$
96	Impostes	7370 \$
100	Coins protecteurs	1246,86 \$
113	Tapiserie vinyle - corridors	- \$
120a	Miroirs au dos des portes de chambres	- \$
139	Valences en MDF	- \$
140	Valences en bois	- \$
154	Gypse, joints et crépi (salle à manger)	- \$
38	Câble chauffant	- \$
101	Remplacement des cartouches Delta	- \$
108	Palissade	- \$
112	Découpage de peinture vs moulure	- \$
114	Plinthes et socles de bois au sous-sol	212,39 \$
126	Grands miroirs fixés aux murs	- \$
171	Coût de location (salle de réunion)	- \$
174	Post provisoire	- \$
175	Peinture du sous-sol	24 026,57 \$
GRAND TOTAL		93 704,29 \$

[301] Au total, le Tribunal fait donc droit à un montant 93 704,29 \$ au titre des mesures compensatoires. Ce montant s'ajoute à celui de 228 725,88 \$ que les assureurs acceptent de payer, pour un total de 322 430,17 \$ (qui inclut un frais d'administration de 10% et de profit de 11%).

b) Les réclamations pour indemnités refusées

[302] L'extension de garantie prévue à la clause 43.3 « Disposition légales visant la construction » de la police permet d'indemniser un assuré lorsque des parties d'un immeuble construites en fonction des normes d'une autre époque sont endommagées par le sinistre et qu'elles doivent être reconstruites selon les normes actuelles. Les assureurs doivent assumer ces travaux (c'est ce qu'on appelle la mise aux normes)¹¹³.

[303] Cette extension de garantie demeure assujettie aux conditions stipulées dans la garantie principale « Bâtiment et / ou contenu – Formule étendue », tel que précisé à la police¹¹⁴. Elle ne constitue pas un risque assuré distinct et indépendant¹¹⁵.

[304] L'extension de garantie est donc susceptible d'être mise en œuvre si un bien assuré est endommagé directement par le sinistre, conformément à la clause 3 sur les « Risques assurés »¹¹⁶.

[305] Il en sera autrement lorsque les dommages causés à l'immeuble deviennent l'occasion de découvrir que certaines parties endommagées ou non endommagées ne respectent pas les normes actuelles, alors qu'elles le devraient, ou qu'elles ont été construites initialement de façon dérogatoire aux règlements, normes ou règles de l'art applicables au moment de la construction¹¹⁷.

[306] Les travaux de mise aux normes doivent donc être rendus nécessaires en raison de dommages causés par le sinistre. Cette protection ne vise pas à corriger des défauts de construction préexistants à celui-ci¹¹⁸ :

[27] In summary, “the enforcement of the minimum requirements of any by-law, regulation, ordinance or law” is not a separate stand-alone insured peril. [...] In other words, it is not enough that the damage was discovered by an inspection undertaken because of the insured peril. Rather, coverage

¹¹³ Pièce P-2, p. 46-47.

¹¹⁴ *Id.*, p. 42 et 45.

¹¹⁵ *Emond c. Trillium Mutual Insurance Co.*, 2026 CSC 3, par. 36.

¹¹⁶ Pièce P-2, p. 31.

¹¹⁷ *Roth v. Economical Mutual Insurance Company*, 2016 ABCA 399, par. 23; *852819 Alberta Ltd. v. Sovereign General Insurance Co.*, 2017 ABCA 76 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 10 août 2017, n° 37549), par. 7-8.

¹¹⁸ *Roth v. Economical Mutual Insurance Company*, préc., note 119, par. 27. Au même effet, *Walsh c. Intact Insurance Company*, 2023 QCCS 3562, par. 100; *Emond c. Trillium Mutual Insurance Co.*, préc., note 117, par. 103; *852819 Alberta Ltd. v. Sovereign General Insurance Company*, préc., note 119, par. 5 et 8-9.

exists where damage has been caused by a “peril insured against” and that damage requires remedial work or replacement to the standard mandated by the minimum requirements of any applicable by-law, regulation, ordinance or law in force at the time of the loss. [...]

[307] Même en prenant assises sur les attentes raisonnables des parties, il n'est pas raisonnable de s'attendre à ce que des déficiences préexistantes soient corrigées aux frais de l'assureur lorsque le risque assuré n'a pas, en soi, occasionné l'application des dispositions légales. L'assureur ne peut être responsable des défauts préexistants de construction et des infractions aux normes et dispositions légales applicables. Autrement, il ne se trouverait plus à assurer un risque, mais à donner en quelque sorte une garantie, ce qui n'est pas la raison d'être du contrat d'assurance¹¹⁹ :

[98] Même s'il était conclu, en dépit du libellé clair, que les mots « coûts accrus » sont ambigus, cette ambiguïté serait nécessairement résolue à l'encontre des Emond. Les parties qui interpréteraient le libellé large de cette exclusion ne s'attendraient pas raisonnablement à ce que l'assureur ait implicitement accepté une responsabilité pour toute non-conformité préexistante aux lois applicables. Cela obligerait l'assureur à vérifier l'état de conformité de la propriété de l'assuré dans chaque cas, sous peine d'assumer une responsabilité indéterminée, et peut-être à le refaire annuellement, chaque fois que le contrat est renouvelé.

[...]

[101] D'ailleurs, les tribunaux ont en général évité les interprétations de cette nature, lesquelles transformeraient l'assureur en garant en cas de non-conformité réglementaire de la part de l'assuré, et ils donnent depuis longtemps effet aux libellés similaires dans les exclusions de coût de conformité sans se demander à quel moment la loi en question est entrée en vigueur. [...]

[Référence omise; soulignements du Tribunal]

[308] Les questions en litige pour cette section sont les suivantes :

- Les réclamations pour indemnités refusées pour désuétude et défauts cachés sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?
- Plus spécifiquement :
 - Est-ce que l'assurée a fait la preuve que les éléments réclamés (électricité et plomberie) ont été endommagés directement par le

¹¹⁹ *Emond c. Trillium Mutual Insurance Co.*, préc., note 117, par. 98 et 101. Voir aussi *Roth v. Economical Mutual Insurance Company*, préc., note 119, par. 25.

sinistre? À défaut, une couverture d'assurance est-elle offerte à leur égard?

- Est-ce que les assureurs sont tenus de payer pour des travaux d'amélioration à la plomberie et à l'électricité?
- Est-ce que le refus d'un sous-traitant d'accorder une garantie sur ses travaux, s'il ne peut les accomplir suivant les règles de l'art ou si un remplacement complet n'est pas effectué, suffit à entraîner la mise en œuvre de la couverture offerte par la police pour des biens qui ne sont pas endommagés?
- Les réclamations pour indemnités refusées pour non-conformités sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?
- Plus spécifiquement :
 - Est-ce que les assureurs sont tenus de payer pour des non-conformités existantes avant le sinistre?
 - Quel est l'impact de l'absence de connaissance par l'assurée d'une non-conformité à l'égard de la mise en œuvre de la garantie?
 - Est-ce que la police antérieure pour le terme 2018-2019 (pièce DR-14) offrait une garantie pour les non-conformités existantes avant le sinistre, vu l'absence de la clause 43.8 qui se retrouve dans la police en vigueur au moment du sinistre (pièce P-2)?
- Les réclamations pour indemnités refusées pour refus divers sont-elles bien fondées? Si oui, pour combien?
- Plus spécifiquement :
 - L'assurée a-t-elle établi que les travaux de correction ou matériaux réclamés concernent des éléments endommagés directement par le sinistre ou un risque couvert par la police?
 - La garantie « Dispositions légales » s'applique-t-elle?

Les cas de désuétudes

La plomberie

[309] Dans son analyse, Jessome a refusé des réclamations totalisant 519 801,58 \$, en date des plaidoiries, pour des travaux relatifs à ce qu'il a qualifié de

« désuétudes » concernant, sauf deux (2) éléments, le « brut » de la plomberie (soit tout ce qui est derrière les cloisons).

[310] L'assurée souhaite obtenir le paiement de la totalité des coûts associés aux travaux de plomberie effectués aux étages 1 à 4 ainsi que dans la partie basse construite en 1927. Elle réclame donc la balance de 75 % qui n'a pas été payée par les assureurs pour ces étages et 100 % des coûts relatifs à la partie basse qui n'ont pas été recommandés par Jessome.

[311] Jessome prend appui sur la clause 2.19 de la police qui n'emploie pas le terme désuétude, mais qui se lit comme suit¹²⁰ :

2. RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance l'augmentation des coûts, ainsi que les pertes ou les dommages, causés directement ou indirectement :

[...]

2.19. Usure normale, défauts cachés

2.19.1. l'usure normale;

2.19.2. la rouille ou la corrosion;

2.19.3. la détérioration graduelle, les vices ou défauts cachés ou toute propriété intrinsèque des biens qui provoque leur détérioration ou destruction;

La présente exclusion (2.19.) ne s'applique pas aux dommages entraînés par voie de conséquence et directement occasionnés par un risque couvert par la présente assurance.

[312] Dans son appréciation de cette exclusion et de l'exception qui y est prévue, le Tribunal doit tenir compte du caractère indemnitaire du contrat d'assurance de dommages. Celui-ci vise à remettre l'assuré dans la position où il se trouvait avant le sinistre et à ne lui rembourser que ce qu'il a perdu. Le contrat d'assurance ne peut être une source d'enrichissement.

[313] Les articles 2463 et 2465 du C.c.Q. stipulent d'ailleurs que :

2463. L'assurance de dommages oblige l'assureur à réparer le préjudice subi au moment du sinistre, mais seulement jusqu'à concurrence du montant de l'assurance.

¹²⁰ Pièce P-2, p. 32 et 34.

2465. L'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci.

[314] En l'occurrence, l'exclusion prévue à la clause 2.19 intègre le même principe que celui édicté à l'article 2465 du C.c.Q.

[315] Clarendon prend appui sur l'exception qui y est prévue *in fine*. Elle plaide que les exceptions aux exclusions doivent être interprétées largement afin de favoriser la couverture et qu'un assureur peut déroger à l'article 2465 du C.c.Q. en offrant une protection plus avantageuse. Il faut tenir compte de ses attentes raisonnables, sachant qu'elle bénéficiait d'une couverture tout risque en valeur à neuf¹²¹ dans le contexte où il était connu qu'une grande partie de l'hôtel datait de 1858. D'ailleurs, les travaux correspondant aux réclamations 359, 362, 363, 365, 367, 369 et 370¹²² avaient été approuvés, en tout ou en partie, dans l'Analyse de Jessome du 27 août 2019¹²³.

[316] Sa position est qu'avant le sinistre, elle exploitait un hôtel de 143 chambres et avait un système de plomberie de fonte fonctionnel. Elle ne souhaitait pas que la plomberie soit refaite, seules quelques réparations nécessaires devant être effectuées. Or, le plombier a insisté pour que la plomberie de fonte soit entièrement refaite, à défaut de quoi il refusait de garantir les travaux exécutés par son équipe¹²⁴.

[317] Pour elle, ces travaux découlent donc directement de ceux entrepris à la suite du sinistre¹²⁵, entrant de ce fait dans le cadre de l'exception à l'exclusion de la clause 2.19, si tant est que l'exclusion doive même être considérée. Elle invoque avoir été « forcée » de payer pour le remplacement de la tuyauterie que les assureurs refusent d'assumer.

[318] Selon la preuve en demande, Boucher Lortie¹²⁶ refusait de raccorder les nouvelles installations des 5^e et 6^e étages au reste du bâtiment, avec « une fonte âgée, usée, fragilisée par la démolition et présentant de la rouille et des fissures ». Seul le remplacement de l'entièreté de la plomberie en fonte pouvait sauver la mise. Cela aurait mené feu monsieur Martin à déclarer à monsieur Côté qu'« on n'a pas le choix ».

¹²¹ Clause 3, pièce P-2.

¹²² Pièce D-33.1.

¹²³ Pièce P-38.

¹²⁴ Le 11 juin 2019, une réunion de chantier au sujet de la plomberie a été tenue. Les représentants de Boucher Lortie y soutiennent que la fonte est dans un état pitoyable, que 90 % de celle-ci est piquée et qu'il faut donc remplacer entièrement la tuyauterie en fonte. Voir la pièce D-38.

¹²⁵ Ou résultent minimalement d'une cause concurrente à l'incendie et que celle favorisant une indemnisation doit prévaloir sur la cause faisant l'objet d'une exclusion [ici, des non-conformités].

¹²⁶ Boucher Lortie a été retenue pour effectuer les travaux après sinistre et ceux de rénovation, dont le remplacement de bains par des douches : Denis Asselin, chargé de projets et estimateur pour Boucher Lortie, dans sa déclaration sous serment, pièce D-108.

[319] Clarendon ajoute avoir craint de ne pouvoir retrouver un assureur si elle ne procédait pas aux travaux¹²⁷ et elle devait prévoir une réouverture dans les meilleurs délais. En outre, la désuétude alléguée de la plomberie n'est pas en cause dans le sinistre et n'a pas été la source des dégâts d'eau en cours de chantier. Aussi, elle invoque que les assureurs ont pris à leur charge la réfection de soixante-quatre (64) salles de bain.

[320] Le Tribunal est sensible aux arguments avancés, mais il ne peut y donner suite, puisqu'ils sont contraires aux enseignements tirés de la jurisprudence relatés précédemment.

[321] Il faut distinguer quels éléments de la réclamation ont été endommagés par le sinistre et quelles parties ont dû être réparées en raison d'une non-conformité existante¹²⁸. Même en se rabattant sur l'exception à l'exclusion, celle-ci n'est applicable que lorsque le dommage découle « directement » du risque couvert.

[322] Le texte de la police est clair et ne nécessite pas une interprétation du Tribunal.

[323] Or, en l'espèce, les non-conformités relevées n'ont pas été causées par l'incendie (le risque couvert) et préexistaient sa survenance. De plus, elles ne découlent pas des travaux entrepris suivant le sinistre, qui n'ont été que l'occasion de les découvrir.

[324] Il faut d'ailleurs distinguer la présente situation de celle qui prévalait dans l'affaire *Shiller c. Smith*¹²⁹, citée en demande, puisque l'incendie n'a pas été ici causé par une non-conformité. Aussi, le Tribunal ne retient pas l'arrêt *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*¹³⁰, également cité en demande, puisque dans le présent dossier, il est d'avis qu'une preuve prépondérante a été apportée quant à « l'existence probable de la cause d'exclusion »¹³¹, soit des non-conformités.

[325] Les assureurs ont déjà assumé plusieurs des coûts relatifs aux travaux de plomberie. Ils ont pris à leur charge 100 % de ceux encourus pour remplacer le brut de la plomberie pour les 5^e et 6^e étages dans les secteurs touchés par le sinistre, ce qui n'inclut pas la partie basse où les dommages ont été limités. Aucuns travaux de dégarnissage de murs, en raison du sinistre, n'y ont été effectués.

¹²⁷ Pièce D-63, p 134 et 138.

¹²⁸ *Dupuis c. Boréal Axa assurance*, 2002 CanLII 4552 (QC CS), par. 42.

¹²⁹ 2004 CanLII 15572 (QC CQ), décision citée comme un cas d'application du principe dégagé dans *Éthier c. Sécurité nationale*, 2001 CanLII 15908 (QC CA).

¹³⁰ 2006 QCCA 887.

¹³¹ *Id.*, par. 63. Dans cette affaire, la juge d'instance avait conclu que les goujons étaient en bon état avant le sinistre et qu'ils ont été altérés après. Il ne s'agissait donc pas d'un état préalable de vétusté.

[326] Plus spécifiquement, le Tribunal retient de la preuve prépondérante qu'une partie du brut de la plomberie avait peut-être été endommagée au 6^e étage, dans le secteur d'origine de l'incendie situé du côté de la rue des Jardins. À la lumière des dommages causés par l'incendie, incluant les dégâts créés par l'eau ayant servi à éteindre le feu, il fut décidé de démolir complètement le 6^e étage, incluant les divisions intérieures ainsi que le brut de l'électricité et de la plomberie, à l'exception de la partie basse¹³².

[327] Bien que le 5^e étage n'ait pas été atteint dans la même mesure par l'incendie et l'eau, il fut également décidé de procéder à sa reconstruction complète, à l'exception de la partie basse¹³³. Cette décision incluait de payer pour la réfection du brut de la plomberie et de l'électricité, même s'ils n'avaient pas été endommagés, à l'exception du panneau électrique ainsi que des interrupteurs et des prises électriques situés dans les chambres et des corridors touchés par l'eau¹³⁴.

[328] Quant aux étages 1 à 4, sauf pour la partie basse, certains revêtements avaient été endommagés par l'eau, mais les composantes de plomberie et d'électricité à l'intérieur des murs n'avaient pas été endommagées¹³⁵. Tout au plus, les dommages au brut d'électricité relevés par l'électricien se limitaient aux panneaux électriques ainsi qu'aux interrupteurs et prises électriques des chambres et couloirs touchés par l'eau¹³⁶. Il était aussi possible que certaines composantes (comme le filage électrique qui était en très mauvais état) aient pu être légèrement affectées lors du dégarnissage des murs endommagés¹³⁷. Le brut de la plomberie n'avait pas,

¹³² Devis de démolition, pièce D-11. Au même effet, le témoignage de Jérôme Corriveau du 29 octobre 2025, jour 10, en regard de l'élément 103, et celui d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12.

¹³³ Témoignages de Jérôme Corriveau du 29 octobre 2025, jour 10, et d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12.

¹³⁴ Témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14. Le témoignage de Jérôme Corriveau du 29 octobre 2025, jour 10, en regard de l'élément 103 est également en ce sens. Il ajoute que la mention « 100 % » parfois cochée au devis de démolition des salles de bain ne concerne que la finition de ces dernières, non pas le brut de plomberie. Olivier Petit affirme lui aussi que seul le brut de plomberie du 6^e étage a subi des dommages en lien avec le sinistre. Il précise que seule de l'eau a été constatée au 5^e étage, de sorte que le brut de plomberie n'a pas été affecté : témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12. Voir également la pièce D-44.1 c), p. 1877 et 2044, à titre d'illustration du brut de plomberie.

¹³⁵ Témoignages de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14, et de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14. Voir également la pièce D-44.1 c), p. 1877 et 2044.

¹³⁶ La liste des éléments à remplacer apparaît dans le résumé de la rencontre du 15 mars 2019, pièce P-35, et dans un courriel de l'électricien du 20 mars 2019, pièce D-85. Au même effet, témoignages d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14 (voir les pièces D-98 et P-35 pour les éléments identifiés par l'électricien).

¹³⁷ Témoignage de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

quant à lui, été affecté par le sinistre, les dommages par les flammes ayant été limités au 6^e étage et la tuyauterie ne pouvant pas être endommagée par de l'eau¹³⁸.

[329] Dans une « perspective pratique », même si, selon les intervenants œuvrant sur le chantier, ces éléments n'avaient pas vraiment été touchés par le sinistre ou ne l'étaient pas dans cette proportion¹³⁹, les assureurs ont accepté de payer 25 %¹⁴⁰ de certains travaux de plomberie dans les secteurs touchés des étages 1 à 4, à l'exception toujours de la partie basse¹⁴¹. Autrement, la détermination à chaque opération de dégarnissage du gypse, dans chacune des chambres ou des aires communes, pour évaluer si un cas de mise aux normes était en cause plutôt qu'une situation de non-conformité, aurait constitué une tâche considérable, surtout pour l'assurée¹⁴².

[330] Le Tribunal est d'avis que, ce faisant, ils ont adéquatement apprécié les diverses variables en cause et indemnisé cette dernière favorablement. Exiger une preuve d'endommagement au soutien de ce qui a été indemnisé pour les étages 1 à 4 aurait ralenti le cours des travaux et retardé d'autant la réouverture de l'hôtel.

[331] De la preuve entendue, le Tribunal retient que le pourcentage de 25 % accordé, bien que fixé sans référence scientifique, était même généreux vu la situation aux étages 1 à 4. Quant à la partie basse, comme il n'y a pas eu de dommages importants, sauf quelques éléments¹⁴³, les assureurs n'avaient pas à prendre à leur compte les travaux de plomberie et leur refus à cet égard était justifié.

[332] Le Tribunal est d'avis que les assureurs n'ont pas à assumer le fait que les composantes de la plomberie présentaient des désuétudes ou des non-conformités

¹³⁸ Témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14, mentionnant que l'eau des pompiers ne peut endommager le brut de plomberie. Voir également la pièce D-44.1 c), p. 1877 et 2044.

¹³⁹ Témoignages de Dany Roy pour le volet plomberie.

¹⁴⁰ Le pourcentage de 25 % a été retenu à la suite de la visite de Gilbert Montminy, ingénieur qui a témoigné à titre d'expert en électricité spécialisé en codes et normes (témoignage du 11 novembre 2025, jour 16), à qui il avait été demandé d'établir le pourcentage de non-conformités par oppositions aux mises aux normes (Dispositions légales), et ce, à la lumière de ses constats lors de sa visite en mai 2019. Il a considéré qu'une proportion de 75 % - 25 % ou 80 % - 20 % (non-conformités vs mises aux normes) pouvait constituer une évaluation raisonnable, tout en soulignant qu'il ne s'agissait pas d'une démarche scientifique. Ce même pourcentage a ensuite été appliqué pour le brut de la plomberie. Voir aussi la pièce D-39 ainsi que les témoignages de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14, qui mentionne quant à l'électricité que : « D'après moi c'est plus qu'assez. C'est sûr que c'est remboursé à 100 % avec le 25 %. », et de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14, affirmant que « Moi je trouve ça beaucoup. Tant qu'à moi, le brut de plomberie n'a pas été affecté par le feu, et ce n'est pas l'eau qui a causé ça. ».

¹⁴¹ La preuve prépondérante révèle que les travaux relatifs à la partie basse concernent majoritairement les améliorations demandées par Clarendon.

¹⁴² Déclaration sous serment de Me Sylvie Bérubé du 25 novembre 2025, pièce D-120. Voir également le témoignage de Carl Migneault du 8 octobre 2025, jour 3.

¹⁴³ Les dommages y étaient limités à de l'eau sur des tapis et aucuns travaux de dégarnissage de murs en raison du sinistre n'ont été réalisés.

(au sens de vices ou de défauts cachés). Ils ont déjà payé pour ce qui devait être changé afin de permettre la réalisation des travaux de plomberie résultant du sinistre, voire un peu plus.

[333] Le Tribunal ne retient pas l'argument de Clarendon voulant qu'elle ait toujours refusé que la plomberie (et l'électricité) soit remplacée, puisque l'hôtel était fonctionnel avant le sinistre.

[334] Le fait que le système ait été opérationnel ne signifie pas qu'il n'était pas affecté par la désuétude, des défauts et des non-conformités. Cela ne dégage pas non plus l'assurée de son fardeau d'établir que les biens ont été directement endommagés par l'incendie.

[335] Or, si les composantes étaient endommagées, ce n'était pas en raison du sinistre, mais plutôt vu leur état de désuétude ou de non-conformité. Le Tribunal partage l'avis des assureurs voulant que le refus des sous-traitants d'accorder une garantie si les travaux de mises en conformité n'étaient pas effectués, dans ce contexte, n'est pas un risque assuré en vertu de la police et n'entraîne pas sa mise en œuvre.

[336] En outre, bien que dans un contexte différent, monsieur Côté a lui-même reconnu en décembre 2018, donc juste avant la survenance de l'incendie, que la bâtisse souffrait de désuétudes dans une lettre destinée à la Ville pour revendiquer une réduction des taxes. Il y fait référence à « la désuétude de Clarendon déclarée de 1 million » dans le contrat d'achat notarié¹⁴⁴. Il indique aussi que « la plomberie s'égraine [sic], est vieille, désuète et rouillée », que « l'électricité est désuète et non conforme » et que « le bâtiment est un nid à feu »¹⁴⁵.

[337] Il ne peut donc du même souffle soutenir devant le Tribunal que le système de plomberie n'avait pas à être refait, qu'il n'était pas au courant de « ce qui était aux normes ou pas » et qu'il n'y avait pas de « défauts de conformité », n'ayant reçu aucun avis de la Régie du bâtiment du Québec.

[338] À lui seul, ce raisonnement suffit pour trancher cette réclamation.

[339] Les assureurs soumettent un argument supplémentaire voulant que le remplacement du brut de la plomberie aux étages 1 à 4 et dans la partie basse a été principalement dû aux travaux d'amélioration que l'assurée a décidé d'apporter à son immeuble¹⁴⁶. Elle a pris la décision de procéder à la rénovation complète de ses

¹⁴⁴ Pièce D-40.

¹⁴⁵ Pièces D-36, D-37 et D-38.

¹⁴⁶ Le remplacement de la fonte n'avait aucun lien avec l'incendie, celui-ci ne découlant que des travaux d'amélioration entrepris à la demande de l'assurée, notamment la conversion des bains en douches : témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14. Voir aussi le courriel de Marc-Olivier Côté en date du 17 juin 2019, pièce D-38, en regard de l'état de la fonte.

salles de bain, à l'exception d'une dizaine qui était déjà refaite. Elle a notamment changé les bains pour des douches, ce qui aurait requis le déplacement des drains. Elle a aussi changé certaines cloisons et placé des portes coulissantes, requérant que des ajustements à la tuyauterie soient apportés.

[340] Clarendon soutient qu'elle n'a jamais été informée, avant le témoignage de monsieur Dany Roy, de ce motif d'exclusion et que les assureurs sont forclos de le soulever. Monsieur Côté allègue qu'à aucun moment sur le chantier il n'a été question du fait que le remplacement de la plomberie en fonte ailleurs qu'aux 5^e et 6^e étages découlait des améliorations du Clarendon et, plus précisément, de la décision de changer les bains en douches. Il ajoute que, sachant cette situation, il n'aurait pas procédé à ce changement¹⁴⁷.

[341] Cette preuve est contestée par les témoignages de messieurs Dany Roy, Denis Asselin et Jean-Yves Racine. Ce dernier confirme que les salles de bain non endommagées ont fait l'objet de discussions lors des réunions de chantier et que monsieur Côté était présent lors de celles-ci¹⁴⁸.

[342] De toute façon, que monsieur Côté ait raison ou non sur le fait que ce point n'ait pas été abordé auparavant, le Tribunal est d'avis que toute cette question de l'impact des travaux de rénovation (qui auraient requis que le brut de la plomberie (et de l'électricité) soit modifié afin de permettre les raccordements nécessaires avec les nouvelles pièces posées pour respecter les normes applicables (puisque'il n'y a pas de droits acquis en matière de plomberie et d'électricité¹⁴⁹)) ne relève que de l'application du motif d'exclusion prévu à la clause 2.19. Il ne s'agit pas d'un nouveau motif¹⁵⁰.

[343] De plus, il devait savoir en raison de sa formation d'architecte que s'il entreprenait des travaux de rénovation affectant le brut de la plomberie (et de l'électricité), il serait nécessaire de procéder à une mise aux normes des composantes désuètes pour que les travaux globaux soient conformes. Il ne savait peut-être pas le menu détail de ce qui était requis, mais, en raison de ses

¹⁴⁷ Michel Côté allègue que les assureurs n'ont pas mis en preuve que cette théorie avait été exposée à l'assurée. Si cela avait réellement été le cas, des décisions différentes auraient été prises. Feu Daniel Martin n'aurait d'ailleurs pas déclaré « On n'a pas le choix », puisqu'un choix aurait clairement été possible. Tel que mentionné, Clarendon aurait alors simplement conservé ses bains, sans installer de douches.

¹⁴⁸ Témoignages de Dany Roy du 20 novembre 2025, jour 21, et de Jean-Yves Racine du 25 novembre 2025, jour 23. Voir aussi la déclaration sous serment de Denis Asselin, pièce D-108.

¹⁴⁹ Témoignage de l'expert Guillaume Bossé.

¹⁵⁰ De toute façon, le Tribunal est d'accord avec les assureurs que pour pouvoir renoncer à un motif d'exclusion, s'il en est, encore faut-il qu'il y ait une couverture, ce qui n'est pas le cas : *Gestion Marigec inc. c. Cushman & Wakefield Ltd.*, 2021 QCCS 94, par. 48-51.

connaissances et de ses expériences professionnelles¹⁵¹, il ne pouvait ignorer ce point.

[344] À cet égard, la présente situation se distingue de l'affaire *Schultz v. Mennonite Mutual Fire Insurance Company of Saskatchewan*¹⁵², invoquée en demande, puisque ce seraient les rénovations entreprises qui ont requis les travaux au brut de plomberie des étages 1 à 4 et de la partie basse.

[345] Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de 517 997,22 \$ pour les travaux de plomberie. Il ne retient pas non plus la réclamation subsidiaire de l'assurée voulant que les assureurs assument 25 % de ce montant.

Les gicleurs

[346] Un montant de 1 804,36 \$ est réclamé par l'assurée au motif qu'elle n'aurait pas demandé que des modifications soient apportées au système de gicleurs¹⁵³.

[347] Or, aucune preuve ne fut soumise en demande sur cette réclamation.

[348] La preuve en défense révèle que des dégâts ont été causés par les gicleurs en cours de chantier, dans des zones qui n'avaient pas été endommagées par le sinistre¹⁵⁴.

[349] Comme des travaux de rénovation avaient cours en parallèle de ceux pour réparer les conséquences du sinistre, en l'absence d'une preuve en demande, il n'est pas possible de départager de quel chantier il est question. Le simple fait que des travaux devaient avoir cours à la suite du sinistre ne suffit pas à décharger Clarendon de son fardeau. De plus, il n'est pas possible d'identifier les gicleurs visés, ce qui fait que les circonstances de la mise aux normes qui fut apportée ne sont pas connues.

[350] Par conséquent, cette réclamation est aussi rejetée.

Les cas de défauts cachés

L'électricité

¹⁵¹ Il a une formation et une expérience à titre d'architecte. Il a agi comme surveillant de chantiers. Il a aussi été entrepreneur général et répondant pour la Régie du bâtiment du Québec. Il a déclaré être au fait des normes de la construction et des codes applicables. Il a été propriétaire et gestionnaire de deux (2) autres hôtels avant Clarendon.

¹⁵² 2014 SKPC 174.

¹⁵³ Lignes 462 et 462, pièce D-33.1.

¹⁵⁴ Témoignages de Christian Mathieu du 19 novembre 2025, jour 20, d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14. Ce dernier confirme que des têtes de gicleurs furent accrochées en cours de chantier dans des zones non endommagées par le sinistre.

[351] Un montant de 291 065 \$ est réclamé pour couvrir la différence de 75 % non payée par les assureurs en ce qui concerne des travaux en lien, pour la plupart, avec le brut de l'électricité aux étages 1 à 4, de même que 100 % des travaux effectués dans la partie basse.

[352] L'entreprise Pagui fut mandatée pour réaliser les travaux d'électricité urgents et après sinistre¹⁵⁵. C'est aussi celle-ci qui a effectué les travaux électriques rendus nécessaires en raison des rénovations demandées par l'assurée¹⁵⁶.

[353] La preuve révèle que le 6^e étage a été touché de manière importante sur le plan des installations électriques. Le 5^e étage l'a été dans une moindre mesure. Des dommages furent notés aux panneaux électriques, aux interrupteurs ainsi qu'aux prises électriques situées dans des chambres et les couloirs¹⁵⁷.

[354] Il a néanmoins été décidé de procéder au dégarnissage et à la reconstruction complète de ces deux (2) étages (au 5^e étage, certains murs n'avaient pas à être dégarnis et seuls certaines prises électriques ainsi que certains interrupteurs ont dû être remplacés). Les travaux se sont limités à la portion construite avec un colombage métallique et aucune intervention n'a été nécessaire dans la partie basse, à l'exception du retrait des appareils de ventilation¹⁵⁸.

[355] Pour les étages 1 à 4, ceux-ci ont été seulement impactés en raison de l'eau. Les composantes situées à l'intérieur des murs n'ont subi aucun dommage¹⁵⁹.

[356] L'expert Gilbert Montminy a suggéré qu'un pourcentage de 25 % correspondait aux travaux de mises aux normes requis en lien avec ce qui devait être réparé, à la suite de l'incendie, pour ces étages. C'est la formule qui fut retenue par les assureurs, bien que l'assurée l'ait toujours contestée. Pour les autres travaux qui y furent effectués sur le plan électrique, ce sont les rénovations qui les ont entraînés¹⁶⁰.

¹⁵⁵ La liste des éléments à remplacer apparaît dans le résumé de la rencontre du 15 mars 2019, pièce P-35, de même que dans le courriel de l'électricien du 20 mars 2019, pièce D-85.

¹⁵⁶ Pièce D-97, déclaration sous serment de Bernard-Olivier Bradet, et témoignage de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

¹⁵⁷ Il y avait seulement quelques panneaux électriques qui étaient à changer dans les corridors, selon Olivier Petit.

¹⁵⁸ Témoignage de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

¹⁵⁹ *Id.*

¹⁶⁰ *Id.* Également, les travaux de rénovation des salles de bain ont eu une incidence sur l'électricité, le déplacement des cloisons ayant nécessité le retrait et la réinstallation de composantes électriques. À l'exception du 6^e étage, le sinistre n'a entraîné aucun déplacement de cloisons : témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12. Voir également la déclaration sous serment de Bernard-Olivier Bradet, pièce D-97, ainsi que la pièce D-45 au sujet de l'électricité du sous-sol.

[357] Pour ce qui est du 7^e étage, aucune intervention n'a été nécessaire¹⁶¹.

[358] Au total, neuf (9) panneaux furent changés dans l'ensemble de l'hôtel¹⁶².

[359] La réclamation de l'assurée fut refusée à la colonne intitulée « Défauts Cachés (2.20) » de l'Analyse de Jessome¹⁶³, bien que le terme « défauts cachés » ne se retrouve pas à la clause 2.20 de la police, mais plutôt à la clause 2.19 vue précédemment.

[360] L'exclusion prévue à la clause 2.20 se lit comme suit¹⁶⁴ :

2. RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance l'augmentation des coûts, ainsi que les pertes ou les dommages, causés directement ou indirectement :

[...]

2.20. Défauts dans matériaux, main-d'œuvre et conception

les frais inhérents à la bonne exécution des travaux et rendus nécessaires par des défauts dans :

- 8.1. les matériaux, leur emploi ou leur choix;
- 8.2. la main-d'œuvre;
- 8.3. les plans ou la conception;

La présente exclusion (2.20.) ne s'applique pas aux dommages entraînés par voie de conséquence et directement occasionnés par un risque couvert par la présente assurance.

[...]

[361] L'assurée reprend sous ce volet le fait qu'elle exploitait un hôtel de 143 chambres ayant un système électrique fonctionnel. Elle ne souhaitait pas que l'ensemble de l'électricité soit refait, mais soutient que l'électricien a refusé de raccorder les travaux réalisés en raison du sinistre au reste de l'hôtel, si tel n'était pas le cas¹⁶⁵. L'électricité a donc dû être refaite, sans quoi Clarendon n'aurait pu rouvrir.

¹⁶¹ Témoignage de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

¹⁶² *Id.*

¹⁶³ Pièce D-33.1.

¹⁶⁴ Pièce P-2, p. 32 et 34 sur 124.

¹⁶⁵ Pièce D-63, p. 138 et 238.

[362] Elle invoque que l'exception *in fine* prévue à la clause 2.20 appuie sa réclamation, puisque l'obligation de remplacer l'électricité serait une suite nécessaire au sinistre couvert par l'assurance, soit l'incendie. Elle rappelle que celui-ci ne découle pas des défauts cachés allégués du système électrique et réitère les autres arguments déjà relatés.

[363] Or, pour les motifs déjà exprimés, le Tribunal est d'avis que l'exception à l'exclusion invoquée par Clarendon ne peut trouver application pour cette réclamation également.

[364] Cette fois encore, cette exception vise à inclure dans la couverture d'assurance les éléments endommagés par l'incendie (par le feu, la fumée ou l'eau), en tenant compte des coûts des travaux correctifs qui se trouvent majorés par la présence de défauts mentionnés à la clause 2.20. Il doit donc y avoir un lien direct avec les lieux endommagés par le sinistre.

[365] L'exception à l'exclusion ne vise donc pas les coûts de travaux visant à corriger les défauts prévus aux sous-alinéas 2.20.1 à 2.20.3 qui sont découverts à l'occasion des travaux effectués pour réparer les conséquences du sinistre. Il en résulte que, lorsque des défauts, des vices de construction ou des erreurs de conception sont mis au jour à cette occasion, l'exclusion est applicable pour ces éléments¹⁶⁶.

[366] L'expert Gilbert Montminy, ingénieur dans le domaine de l'ingénierie électrique et spécialisé en normes et codes¹⁶⁷, a expliqué qu'une non-conformité consiste en un appareillage électrique qui ne respecte pas les normes s'appliquant au moment de son installation. Une mise aux normes vise quant à elle la situation requérant que l'on doive réinstaller un appareillage en fonction de celles en vigueur aujourd'hui.

[367] L'expert Guillaume Bossé, ingénieur spécialisé en codes et normes du bâtiment, a précisé que lorsqu'un électricien touche à un élément, que ce soit pour des travaux de rénovation ou après-sinistre, il doit travailler suivant les normes d'aujourd'hui, soit les chapitres 2 et 8 du *Code de sécurité*¹⁶⁸. Le propriétaire a l'obligation de s'assurer que son installation est sécuritaire¹⁶⁹.

[368] Le Tribunal est d'avis que l'indemnité versée correspondant à 25 % des coûts des travaux pour le brut d'électricité pour les étages 1 à 4 est suffisante afin

¹⁶⁶ Pour le terme du contrat d'assurance 2017-2018, la version 6 du formulaire 034.0 comportait des exclusions similaires à celles qui sont prévues aux clauses 2.19 et 2.20, mais qui étaient regroupées différemment. L'ancienne exclusion 2.20 a ainsi été scindée pour devenir les exclusions 2.19 et 2.20 du plus récent formulaire.

¹⁶⁷ Témoignage de l'expert Gilbert Montminy du 11 novembre 2025, jour 16, et son rapport du 6 mai 2019, pièce D-39.

¹⁶⁸ Article 32 du *Code de sécurité*, RLRQ, c. B-1.1, r. 3, pièce D-30.2.

¹⁶⁹ À titre d'exemple, l'expert Gilbert Montminy explique que la norme exigeant qu'un panneau soit apposé sur chaque étage vise à faire en sorte que les circuits soient le moins long possible. Cela permet de séparer les étages d'un point de vue électrique.

d'indemniser l'assurée pour les travaux de mise aux normes rendus nécessaires à la suite du sinistre, selon la preuve prépondérante des préjudices qui y ont été subis à cette occasion.

[369] Il importe peu que l'expert Gilbert Montminy ait déterminé ce pourcentage de façon approximative. Ce que le Tribunal retient est qu'il correspond à ce que la preuve a révélé en termes de dommages à ces étages suivant l'incendie et qui a requis une mise aux normes lors des travaux de réparation.

[370] Il juge aussi que les assureurs n'ont pas à payer pour les travaux d'électricité qui ont été réalisés dans la partie basse (puisque celle-ci ne fut pas touchée par le sinistre, hormis certains éléments précis) ainsi que pour corriger les non-conformités qui furent observées par les intervenants. Tel n'est pas le rôle d'une assurance-bien, même si elle est tout risque¹⁷⁰.

[371] Cette réclamation est donc également rejetée.

Les autres défauts cachés

[372] Des réclamations de 1 096 \$ et de 1 373,79 \$ (lignes 395 et 525 de l'Analyse de Jessome¹⁷¹) sont formulées pour des travaux ayant servi à boucher des trous de béton et pour le paiement de matériaux divers chez Canac.

[373] Aucune preuve ne fut présentée à leur soutien en demande. Il est invoqué qu'il n'est pas possible de situer où ces travaux furent exécutés ou à quelle fin ces matériaux ont servi, mais que la même logique que celle précédemment avancée devrait recevoir application.

[374] L'absence d'une démonstration que ces réclamations sont en lien avec un secteur touché par l'incendie scelle leur sort pour les motifs déjà exprimés. Ces réclamations ne peuvent donc être accordées.

[375] Une réclamation de 6 105,06 \$ vise des travaux d'isolation (lignes 527 à 533 de l'Analyse de Jessome) que l'assurée a assumés. Elle invoque que les assureurs ont accepté d'assurer le bâtiment alors qu'il est connu que, vu son âge, les murs de pierre n'étaient pas isolés. Il ne pouvait s'agir d'un défaut caché et l'extension de couverture écologique prévue à la police devrait trouver application. Ce serait l'architecte retenu par l'assurée qui a recommandé cette isolation sur les murs extérieurs.

[376] Le Tribunal retient que c'est lors des travaux de démolition qu'il fut découvert que les murs de pierre de la section 1858 n'étaient pas isolés, en retirant le

¹⁷⁰ Témoignages de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14, et de l'expert Gilbert Montminy du 11 novembre 2025, jour 16. Voir aussi les pièces D-36, D-39, D-99 et D-104.

¹⁷¹ Pièce D-33.1.

revêtement de placoplâtre. Selon l'expert Guillaume Bossé, il n'y avait pas d'exigences requérant qu'ils le soient. Ce fut une décision de l'assurée et cela constitue donc une amélioration que les assureurs n'ont pas à payer.

[377] Le Tribunal ne peut faire droit à la prétention de Clarendon voulant que l'extension de garantie pour améliorations écologiques, prévue à la police, couvre ce type de travaux. Aucune preuve du « coût certifié écologique » ne fut apportée (afin de calculer l'écart entre celui-ci et le coût établi à la valeur à neuf) ou que l'isolant apposé soit une « méthode reconnue par une autorité écologique » (qui serait ici le gouvernement), comme elle avance dans son plan d'argumentation.

[378] De même, comme aucune mise aux normes n'était requise, la position subsidiaire de baser cette réclamation sur la clause d'extension de garantie 43 (Dispositions légales visant la construction) de la police n'est pas davantage fondée.

[379] Enfin, un montant de 7 067,02 \$ (ligne 695 de l'Analyse de Jessome) est réclamé en lien avec des travaux de plomberie payés par l'assurée, mais qu'elle indique ne pas avoir demandés. Elle soutient que cet élément devrait être traité comme une partie de la réclamation générale concernant la plomberie et reprend son argumentaire à cet égard.

[380] Aucune preuve spécifique ne fut apportée en demande sur ces travaux.

[381] Les assureurs ont traité cet élément dans la section des défauts cachés de l'Analyse de Jessome. Ils ont assumé 25 % de la facture de 9 422,70 \$ soumise par Boucher Lortie. Clarendon réclame le solde de 75 %. Les assureurs invoquent que ce montant concerne des travaux de remplacement de plomberie n'ayant pas de lien avec le sinistre, puisque le brut de la plomberie n'a pas été endommagé, selon la preuve prépondérante déjà relatée.

[382] En l'absence d'une preuve de l'assurée que les travaux visés ont été occasionnés par le sinistre, le Tribunal se voit dans l'obligation de rejeter cette réclamation.

Les cas de non-conformités

[383] L'assurée réclame un montant de 449 320,43 \$ (montant établi en date des plaidoiries) en lien avec des travaux qu'elle a dû assumer pour corriger des

non-conformités découvertes en cours de chantier et que l'Analyse de Jessome a identifiées dans la colonne intitulée « Non-conformités (43.8) ».

[384] Les assureurs refusent de lui rembourser cette somme. Ils prennent appui sur l'exclusion 43.8 de la clause d'extension de garantie 43 (Dispositions légales visant la construction) de la police¹⁷² qui se lit comme suit :

43. DISPOSITIONS LÉGALES VISANT LA CONSTRUCTION

En cas de sinistre couvert par le présent contrat ayant atteint les bâtiments désignés aux Conditions particulières, la garantie est étendue pour couvrir :

[...]

43.3. toute augmentation du coût de réparation, de remplacement, de construction ou de reconstruction de la partie endommagée du **bâtiment** sur le même emplacement ou sur un emplacement adjacent, d'une hauteur, d'une superficie et d'un style semblables, et pour une affectation semblable;

Cette extension 43.3. couvre également un montant supplémentaire, si le montant de garantie prévu par le contrat est épuisé, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant d'assurance stipulé aux Conditions particulières pour le **bâtiment**, sous réserve du montant maximum indiqué au Sommaire des extensions de la garantie du Chapitre 3.

découlant de l'application des exigences minimales d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une loi qui réglemente le zonage ou la démolition, la réparation ou la construction des **bâtiments** endommagés et qui est en vigueur à la date de la perte ou du dommage.

Sont exclus :

[...]

43.8. l'application des exigences de tout règlement, toute ordonnance ou toute loi auxquelles l'Assuré était tenu de se conformer avant le sinistre, mais qu'il n'a pas respectées.

[385] L'assurée invoque qu'aucune non-conformité n'était connue avant le sinistre.

¹⁷² Pièce P-2, p. 46-47 et 124.

[386] Aussi, une telle exclusion n'existait pas dans la police qui était en vigueur en 2018¹⁷³. Or, ce seraient les termes de celle-ci qui devraient prévaloir en vertu de l'« Avis à l'assuré : Du nouveau dans votre contrat en assurances biens des entreprises avec Latitude Affaires », transmis lors du dernier renouvellement de l'assurance précédant le sinistre et intégré à la police¹⁷⁴. Il en serait de même en vertu de l'avenant « Différence dans les couvertures, franchises et montants d'assurance » de la police P-2.

[387] Celui-ci prévoit que « durant les 24 prochains mois, si vous subissez un sinistre qui aurait été couvert avec votre contrat précédant, mais ne l'est plus en vertu des nouvelles réductions de couvertures listées ci-dessous, nous vous indemniserons tel que prévu antérieurement ». L'avenant « Différence dans les couvertures, franchises et montants d'assurance »¹⁷⁵ est au même effet.

[388] Dans la police de 2018, l'extension de garantie « Dispositions légales visant la construction »¹⁷⁶ se lisait ainsi :

7. DISPOSITIONS LÉGALES VISANT LA CONSTRUCTION

(L'exclusion 2.19 du formulaire 034.0 est nulle et sans effet) [à ne pas confondre avec l'exclusion prévue à la clause 2,19 de la police en vigueur lors du sinistre dont les objets diffèrent]

En cas de sinistre couvert ayant atteint les **bâtiments** désignés aux Conditions particulières, la garantie du contrat est étendue de manière à indemniser l'Assuré pour :

[...]

- 7.3. à concurrence de 25 % en sus du montant stipulé pour l'assurance sur le **bâtiment**, toute augmentation du coût de réparation, de remplacement, de construction ou de reconstruction du **bâtiment** sur le même emplacement ou sur un emplacement adjacent, d'une hauteur, d'une superficie et d'un style semblables, et pour une affectation semblable;

découlant de l'application des exigences minimales d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une loi :

- qui réglemente le zonage ou la démolition, la réparation ou la construction des bâtiments endommagés; et

¹⁷³ Pièce DR-14, en vertu de la clause 7 de l'étendue de garantie « Mon entreprise et moi+ ». La clause 7 est le pendant de la clause 43 de la police P-2.

¹⁷⁴ Pièce P-2, p. 21 et 124.

¹⁷⁵ *Id.*, p. 112 et 124.

¹⁷⁶ Pièce DR-14, p. 19.

- qui est en vigueur à la date de la perte ou du dommage.

Sont exclues de la portée de la présente extension de garantie :

- l'application de tout règlement, ordonnance, ou loi qui interdit à l'Assuré de reconstruire ou de réparer sur le même emplacement ou sur un emplacement adjacent ou qui interdit le maintien d'une affectation semblable;
- les pertes, dommages, coûts ou frais directs ou indirects découlant de la **dépollution** attribuable à tout déversement, émission, dispersion, infiltration, fuite, migration, rejet ou échappement réel, prétendu, potentiel ou imminent de **polluants**;
- les pertes, dommages, coûts ou frais directs ou indirects occasionnés par la recherche, le contrôle ou l'évaluation de tout déversement, d'émission, de dispersion, d'infiltration, de fuite, de migration, du rejet d'échappement réel, prétendu, potentiel ou imminent de **polluants**.

[389] L'exclusion 2.19 à laquelle cette clause réfère se lit comme suit (et ne vise pas un enjeu en litige dans la présente affaire)¹⁷⁷ :

2. RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance les pertes ou les dommages causés directement ou indirectement :

[...]

- 2.19. du fait de dispositions légales visant soit le zonage, soit la démolition, la réparation ou la construction d'immeubles et s'opposant à la remise en état à l'identique;

[...]

[390] Selon l'assurée, l'extension de garantie « annule » donc le risque exclu par la police P-2 en vigueur lors du sinistre, dont à la clause 43.8 qui n'existait pas dans la police de 2018¹⁷⁸. Par conséquent, les assureurs seraient tenus au remboursement du montant réclamé à ce chapitre.

[391] Selon la preuve prépondérante¹⁷⁹, le bâtiment présentait plusieurs non-conformités en lien, principalement, avec les normes relatives à la sécurité en matière d'incendies :

¹⁷⁷ Pièce DR-14, p. 12-13.

¹⁷⁸ *Id.*

¹⁷⁹ En plus de son témoignage du 10 novembre 2025, jour 15, l'expert Guillaume Bossé a exposé le cadre réglementaire en vigueur avant et après le sinistre dans ses rapports du 4 avril 2019,

- Au niveau des séparations coupe-feu¹⁸⁰, les planchers ne comprenaient pas de protection à la structure d'acier. Il y avait aussi une absence de leur prolongement dans le haut des murs de la cage d'escalier, des chambres et des corridors;
- Au niveau des éléments de protection divers, il fut noté une absence de protection des mousses plastiques (uréthane)¹⁸¹ et des ouvertures dans les planchers¹⁸², soit les registres (ou volets) coupe-feu ou scellant (pour les pénétrations techniques – électricité, plomberie, conduit mécanique);
- Au niveau des dispositifs anti-refoulement, l'expert Guillaume Bossé a identifié une non-conformité en lien avec les fermes-portes et le degré de résistance au feu des portes. Toutefois, ces non-conformités ne sont pas en litige vu la décision des assureurs de remplacer les portes, même en l'absence d'une preuve qu'elles aient été endommagées.

[392] Le Tribunal ne retient pas que les constats de l'expert Guillaume Bossé n'aient été que théoriques, comme le soutient Clarendon dans son plan d'argumentation. Il a lui-même constaté les non-conformités, de même que l'expert Gilbert Montminy et monsieur Olivier Petit¹⁸³.

pièce P-14, et du 24 mai 2019, pièce D-30. Il aborde les ouvertures dans les planchers dans un courriel du 26 août 2020, pièce D-34, et les dispositifs anti-refoulement, dans un courriel du 28 août 2020, pièce D-35. D'autres sujets analysés plus loin dans le présent jugement sont aussi abordés par lui comme les gicleurs le 5 septembre 2019, pièce D-60, la génératrice le 15 mai 2020, pièce D-32, et l'installation d'une palissade sur le toit, le 13 janvier 2021, pièce D-61. Voir aussi le *Code national du bâtiment*, pièce D-30.3, et les références plus spécifiques ci-après.

¹⁸⁰ Outre les références qui précèdent, l'expert Gilbert Montminy a témoigné qu'« il y avait des séparations coupe-feu à faire » : témoignage du 11 novembre 2025, jour 16.

¹⁸¹ Plus spécifiquement, les plafonds des 5^e et 6^e étages de la section 1996 étaient en acier (steel-deck). Les plafonds étaient enduits d'uréthane sans barrière thermique. L'expert Guillaume Bossé a expliqué la nécessité de protéger la mousse plastique par une barrière thermique pour que ce soit conforme aux normes : témoignage du 10 novembre 2025, jour 15. Voir également le rapport de Technorm, pièce D-30, p. 8, et le *Code national du bâtiment*, pièce D-30.3.

¹⁸² Plus spécifiquement, les scellants étaient inexistantes autour des trous dans les ouvertures de plancher et les conduits de ventilation traversant les plafonds et les planchers n'étaient pas munis de registres coupe-feu : témoignages de l'expert Guillaume Bossé du 10 novembre 2025, jour 15 (le *Code national du bâtiment*, pièce D-30.3, « prévoit qu'une pénétration technique doit être munie d'un système coupe-feu ». Le rôle de la séparation coupe-feu ne peut être rempli lorsque le percement est non protégé) et d'Olivier Petit, concernant la ligne 467 des autres refus, du 13 novembre 2025, jour 18. Voir également le rapport de Technorm, pièce D-30, de même que la pièce D-34 au sujet des pénétrations techniques et des ouvertures de plancher, de façon plus générale.

¹⁸³ Il confirme que l'ensemble des étages étaient exempts de volets coupe-feu antérieurement au sinistre.

[393] En outre, l'assurée ne conteste pas que ces éléments auraient dû être présents avant l'incendie et qu'ils ne l'étaient pas¹⁸⁴. Le Tribunal note d'ailleurs qu'elle n'a pas présenté d'expertise sur le sujet.

[394] En ce qui concerne son argument concernant l'extension de garantie qui « annulerait » les exclusions prévues dans la version de la police en vigueur au moment du sinistre, le Tribunal rappelle que l'assurée a le fardeau d'apporter la preuve que sa réclamation résulte d'un risque couvert.

[395] L'extension de garantie pour les Dispositions légales vise à indemniser un assuré, à hauteur d'un certain pourcentage¹⁸⁵, pour l'augmentation des coûts des travaux générée par la mise aux normes du bâtiment à la suite du sinistre. Toutefois, pour que l'extension de garantie soit applicable, le bâtiment devait être conforme aux normes en vigueur à l'époque de sa construction et une mise à niveau doit être requise. En outre, comme c'est toujours le cas en matière d'assurance, l'extension de garantie ne couvre que des biens ou portions de bâtiment qui ont été endommagés par le sinistre¹⁸⁶ :

[100] It will be recalled that “deficiencies” are to be distinguished from “upgrades.” Deficiencies are those situations where the insured's property, at the time of the fire, was in clear violation of the law. In other words, they were not of the nature of grandfathered derogations from new regulatory standards that would only need to be implemented in the event of major new work.

[101] Defendant insurer argues that these are excluded because the policy only affords indemnification for harm caused by the event. Deficiencies, it argues, were not so caused, being regulatory violations for which the insured could have incurred legal sanctions even in the absence of the insured peril ever materializing.

[102] Defendant is correct on this point, regarding which plaintiffs have offered no compelling argument.

[Référence omise; soulignements du Tribunal]

¹⁸⁴ Clarendon ne conteste pas l'absence de séparations coupe-feu ou de registres coupe-feu, de prolongement des murs, de protection sur les mousses plastiques et autour des conduits ainsi que de dispositifs anti-refoulement : contre-interrogatoire de Michel Côté du 10 novembre 2025, jour 15.

¹⁸⁵ Les assureurs ne contestent pas, en théorie, que l'assurée bénéficie de la limite prévue au formulaire 035.9-4, soit « 25 % en sus du montant stipulé pour l'assurance sur le bâtiment », en raison de l'Avis à l'assuré 132-D-018.46, plutôt que le 10 % prévu dans la police en vigueur au moment du sinistre, pièce P-2.

¹⁸⁶ *Walsh c. Intact Insurance Company*, préc., note 120, par. 100-102, où le libellé de la police en cause était le même que celui de la police antérieure de l'assurée en vigueur en 2018 sur laquelle elle s'appuie, pièce DR-14. Voir aussi au même effet *Roth v. Economical Mutual Insurance Company*, préc., note 119, qui analysait un libellé de police similaire.

[396] En l'occurrence, la réclamation sur ce volet concerne des éléments qui étaient non-conformes ou absents lors du sinistre. Cela fait échec, à sa base même, à l'application de la garantie pour les Dispositions légales.

[397] Relativement à l'argument de l'assurée voulant que la règle posée par la clause 43.8 de la police en vigueur lors du sinistre n'était pas expressément incluse dans le libellé de la police de l'année antérieure (ce qui ferait en sorte qu'elle ne lui serait pas opposable en vertu de l'Avis à l'assuré reçu), le Tribunal retient que le principe sous-jacent était implicitement contenu dans le libellé antérieur.

[398] D'une part, les articles 2463 et 2465 du C.c.Q prévoient qu'un assureur de dommages n'est redevable que du préjudice subi au moment du sinistre et qu'il n'est jamais tenu d'indemniser le préjudice découlant des vices du bien¹⁸⁷. D'autre part, il s'agit de l'essence même de l'exclusion qui était alors édictée sous la seule clause 2.20 et qui est déclinée sous les exclusions 2.19 et 2.20 dans la police en vigueur lors du sinistre.

[399] L'ancienne version de 2018 de la clause 2.20 et les clauses 2.19 et 2.20 de la police P-2 excluent les dommages causés directement ou indirectement par les vices, les défauts cachés ainsi que les défauts dans les matériaux, la main-d'œuvre et la conception¹⁸⁸. L'extension de garantie portant sur les Dispositions légales n'aurait donc pu couvrir des travaux requis pour la mise aux normes de vices ou de défauts dans les matériaux, la main-d'œuvre ou la conception existant avant le sinistre, même en vertu de la police émise en 2018.

[400] Il s'agit là, selon le Tribunal, de la seule interprétation possible des polices en cause pour respecter le caractère indemnitaire du contrat d'assurance, en vertu des règles édictées dans le C.c.Q. et leur interprétation en jurisprudence.

[401] Comme déjà mentionné, des éléments découverts lors des travaux après sinistre comme devant être mis aux normes ou ne respectant pas la réglementation minimale alors en vigueur ne constituent pas des dommages causés par le sinistre et couverts par la police. Le sinistre n'est que l'occasion de les découvrir.

[402] Ce second argument ne peut donc davantage être retenu comme assise à la réclamation de l'assurée.

[403] Enfin, le Tribunal est d'avis que l'application des exclusions invoquées en défense n'est pas liée à la connaissance ou non par l'assurée de la présence des non-conformités. Son argument que celles-ci ne peuvent être qualifiées comme telles

¹⁸⁷ Il est vrai qu'une protection plus étendue puisse être octroyée (article 2414 du C.c.Q.), mais les assureurs ne l'ont pas accordée, comme en fait foi l'analyse qui suit.

¹⁸⁸ Des éléments qui sont non conformes sont assimilables à des défauts dans les matériaux, main-d'œuvre et conception.

qu'à compter du moment où elle reçoit un avis de non-conformité de la Régie du bâtiment ne peut être retenu.

[404] Nul n'est censé ignorer la loi¹⁸⁹. Tout propriétaire doit maintenir son bâtiment dans un état respectant les normes applicables¹⁹⁰, surtout lorsqu'il y est rompu ou devrait l'être en raison de sa formation professionnelle et de son expérience comme gestionnaire, tel qu'en l'espèce¹⁹¹. L'avis ne vise qu'à informer le propriétaire qu'il est en défaut et des mesures à prendre pour se conformer à la réglementation en vigueur¹⁹². Un assureur n'a pas à assumer les coûts d'une réparation qu'un assuré était obligé de faire avant le sinistre, en vertu de la loi¹⁹³.

[405] En outre, la preuve démontre une certaine désinvolture de la part de monsieur Côté en matière de sécurité, ce qui rend encore moins invitante sa proposition suggérant qu'il faille attendre de recevoir un avis formel pour conclure à une non-conformité¹⁹⁴.

[406] Pour ces motifs, cette réclamation ne peut être accordée.

¹⁸⁹ Malgré le fait que Michel Côté soit d'avis que « Nul ne doit ignorer la loi, dans notre hôtel cela ne fonctionne pas. » : témoignage de Michel Côté du 10 novembre, jour 15.

¹⁹⁰ La jurisprudence enseigne qu'un usage dérogatoire ne peut jamais devenir conforme même en l'absence d'intervention de la part de l'autorité publique : *Val-Morin (Municipalité) c. Congregation of the Followers of the Rabbis of Belz to Strengthen Torah*, 2005 CanLII 32754 (QC CS) (appel rejeté : 2008 QCCA 577; demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 25 septembre 2008, n° 32663), par. 118. Voir également *Broccolini c. Beaconsfield (Ville de)*, 2009 QCCS 1366, par. 61.

¹⁹¹ Michel Côté est membre de l'ordre des architectes depuis 1981. Il fut propriétaire d'une firme d'architectes ayant trois (3) succursales de 1981 à 1991. Pendant dix (10) ans, il a œuvré comme architecte. Dans le cadre des projets, il signait et scellait des plans relatifs à la construction et à la rénovation de bâtiments. Il confirme que ces plans devaient être conformes aux normes applicables et qu'il surveillait les travaux pour que l'exécution soit conforme aux plans. Il reconnaît qu'à titre d'architecte, il avait une très bonne connaissance des normes et des codes applicables : témoignage de Michel Côté du 10 novembre 2025, jour 15.

¹⁹² *Ville de Québec c. 9199-3170 Québec inc.*, 2021 QCCS 5172, par. 52.

¹⁹³ *Doyon c. CGU Cie d'assurance du Canada*, 2004 CanLII 43492 (QC CS), par. 35-36. Le Tribunal note que cette autorité est aussi citée en demande, mais pour les paragraphes qui précèdent et *a contrario*.

¹⁹⁴ Il a reconnu lors de son témoignage qu'il n'a pas cherché à savoir quelles étaient les normes applicables en matière de prévention des incendies pour un hôtel (il a pourtant été propriétaire de deux (2) autres hôtels avant Clarendon) et qu'il n'avait pas « le temps de s'occuper de ça ». Aussi, il n'a pas fourni d'efforts pour connaître la législation applicable lorsqu'il est devenu propriétaire du Clarendon et vérifier si cet établissement était conforme, déclarant que « tant qu'il n'a pas d'avis, il ne s'y intéresse pas, car il a autre chose à faire » : témoignage de Michel Côté du 10 novembre 2025, jour 15. Également, il est en preuve qu'il semblait peu préoccupé par la situation de l'électricité au sous-sol de l'immeuble : déclaration sous serment de Bernard-Olivier Bradet du 4 novembre 2025 et annexes, pièce D-97, et témoignage de Jimmy Silva Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

Les autres refus

[407] Les réclamations de cette section totalisant 129 554,50 \$, au jour des plaidoiries, ont été refusées par les assureurs¹⁹⁵ au motif, essentiellement, qu'elles visent des travaux pour corriger des problématiques existantes ou qui ont constitué des améliorations. Il est en preuve que l'assurée a payé les factures afférentes, suivant l'attribution que Dubeau en avait faite¹⁹⁶.

[408] L'assurée invoque que les travaux visés découlent du sinistre initial, bien qu'ils ne soient pas toujours une conséquence immédiate du feu ou de l'eau des pompiers (notion de sinistre dans le sinistre). Aussi, certains devraient être à la charge des assureurs en vertu de la clause des Dispositions légales contenue à la police visant à indemniser l'assurée lorsqu'une mise aux normes est requise. Par ailleurs, elle conteste que des travaux soient qualifiés d'améliorations. Enfin, elle n'aurait pas autorisé préalablement certains de ceux-ci ou ne les aurait pas demandés.

[409] Les assureurs rétorquent que tout au long du dossier, l'assurée a tenté de se faire indemniser pour des factures qui visaient la réparation, la rénovation ou la reconstruction d'éléments n'ayant aucun lien avec le sinistre. Ils ont démontré une grande ouverture, mais ils ne peuvent assumer ces dernières en l'absence d'une démonstration que les travaux et coûts en cause découlent directement du sinistre, ce qui n'aurait pas été fait.

[410] En outre, ils contestent que le Tribunal puisse, comme l'argumente Clarendon, tirer une présomption voulant que si la preuve démontre que les travaux ou dépenses réclamés ne sont pas en lien avec ses travaux d'amélioration (ou qu'ils ne furent pas autorisés par elle), ils découlent du sinistre.

- **Élément #402 : Matériel – Boucher Lortie - 6 608,11 \$**

[411] Cette réclamation concerne une facture du 17 juin 2019 de Boucher Lortie au montant de 6 608,11 \$¹⁹⁷ pour du matériel de plomberie (jonctions, coudes, T, bouchons, etc.). Les assureurs ont refusé de rembourser ce montant au motif qu'il s'agirait de matériel en lien avec des améliorations non reliées au sinistre.

[412] L'assurée rétorque qu'à la date de la facture, seules deux (2) salles de bains avaient été annoncées pour faire l'objet de travaux de rénovation à ses frais. Le

¹⁹⁵ Au départ, le montant réclamé était basé sur la colonne « Problématiques existantes/améliorations/refus » de l'Analyse de Jessome du 28 août 2023, pièce D-33.1. Bien que la colonne affichait un total de 216 623,30 \$, la réclamation était moins élevée pour diverses raisons, dont des erreurs de calculs, des doublons ou des ententes avec les assureurs, sans préjudice. Depuis, un montant révisé fut soumis pour adjudication sous seize (16) postes, dont le détail se trouve à la pièce P-29D modifiée en date du 21 novembre 2025.

¹⁹⁶ Pièces P-53 et P-54. Les pièces justificatives à l'appui de chaque réclamation se trouvent à la pièce P-29D modifiée.

¹⁹⁷ Pièces P-29D, ligne 402, et P-54, détails de facturation de juin 2019 - Clarendon, p. 7.

nombre d'éléments mentionnés à la facture démontre donc qu'ils ne peuvent être liés aux salles de bain à sa charge. D'ailleurs, la description du travail accompli dans les rapports journaliers lors des dates contemporaines fait état de travaux dans les salles de bain des 5^e et 6^e étages qui ont été assumés par les assureurs.

[413] L'entrepreneur Dubeau a indiqué que cette facture devait être imputée à l'assurée. Toutes les semaines, une rencontre avait lieu pour répartir les travaux et les assigner au « bon payeur ». En cas de doute, la facture était placée au nom des assureurs.

[414] De l'avis du Tribunal, même si ce point n'est pas nécessairement déterminant, la preuve n'est pas probante quant au fait que cette mention serait erronée. Les entrées de temps avant et après le 17 juin 2019 font état de travaux à tous les étages, si bien que le Tribunal ne peut retenir le témoignage de monsieur Côté suggérant que le descriptif concerne les 5^e et 6^e étages principalement.

[415] Monsieur Petit a indiqué que cette facture est en lien avec des améliorations demandées par Clarendon et qu'il fut rapidement annoncé que des salles de bain seraient rénovées. Au début du printemps, il fut confirmé que plusieurs feraient l'objet de tels travaux¹⁹⁸.

[416] Pour ces motifs, cette réclamation est rejetée.

- **Élément #464 : Main-d'œuvre pour travaux d'isolation - 9 864 \$**

[417] Il s'agit de l'installation d'isolation Thermofoil sur les murs extérieurs de brique de la section de 1858 qui ne comportaient pas d'isolant, vu l'époque de leur construction¹⁹⁹. L'architecte aurait demandé cet ajout.

[418] Il ne s'agit pas d'un vice caché selon l'assurée²⁰⁰. Elle invoque que ce pourrait être couvert par l'Extension « Améliorations écologiques » de la police²⁰¹.

[419] Or, le Tribunal est d'avis que les conditions pour sa mise en œuvre ne sont pas remplies. Aucune extension de garantie ne trouve application en l'absence de

¹⁹⁸ Témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 18 : à la fin de l'hiver, début du printemps, il était confirmé que « pas mal toutes les salles de bain seraient refaites ». Dans les rapports journaliers du début avril 2019, des mentions de travaux dans les salles de bain sont indiquées pour des chambres non endommagées. La pièce D-73, p. 12, en est un exemple au 1^{er} avril 2019. Aussi, le 5 février 2019, soit deux (2) semaines suivant le sinistre, Daniel Martin écrit à Jean-Yves Racine avoir été informé du fait que l'assurée « veut rénover [sic] l'ensemble des salles de bain », ce qui est également au fait de ce dernier : pièce D-96.

¹⁹⁹ 144 heures de main-d'œuvre sont facturées à 68,50 \$ / heure pour des travaux d'isolation : pièce P-54.

²⁰⁰ Pièce P-54, détails de facturation d'août 2019 - Clarendon, p. 2-3.

²⁰¹ Pièce P-2, p. 42.

dommages. Aussi, le Tribunal a déjà indiqué qu'aucune preuve n'a été apportée pour établir que les produits ou travaux aient été certifiés écologiques²⁰².

[420] Par ailleurs, il s'agit clairement d'une amélioration au bâtiment existant et l'expert Guillaume Bossé a témoigné qu'aucune norme n'exigeait la pose de cet isolant. La clause des Dispositions légales ne peut alors servir d'assise.

[421] La réclamation est donc rejetée.

• **Élément #466 : Main-d'œuvre - ouverture ou démolition (fonte) - 2 192 \$**

[422] Les chambres dans lesquelles ont eu lieu les travaux de remplacement de la tuyauterie de fonte visés par cet élément furent touchées par le sinistre, selon l'assurée, soit les chambres portant les numéros #415, #315 et #215²⁰³.

[423] Or, ces chambres se trouvent dans la partie basse qui n'a pas été impactée à grande échelle par le sinistre. Selon le devis de démolition du 20 mars 2019²⁰⁴, il n'y a pas de mention que ces chambres feront l'objet de travaux de remplacement de la fonte. Au contraire, les travaux qui y sont prévus sont très limités et les murs n'étaient pas à démolir, comme le confirme monsieur Petit²⁰⁵. Il a été mis en preuve que, dans cette section, les dommages étaient principalement limités aux tapis et aux corridors.

[424] Le compte rendu de la réunion de chantier du 27 mars 2019²⁰⁶ mentionne que « [l]es chambres numéro 11, 15, 17 et 19 seront facturées à Clarendon ». Celle-ci ne peut donc réclamer des travaux relatifs à ces chambres, alors qu'elle les a elle-même identifiés, au départ, comme des travaux d'amélioration à sa charge.

[425] De plus, il a été démontré que la fonte n'a pas été endommagée par le sinistre²⁰⁷.

²⁰² D'ailleurs, contre-interrogé à ce sujet, Olivier Petit n'avait aucune idée si ces travaux étaient certifiés ISO : témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 13.

²⁰³ Pièce P-54, détails de facturation d'août 2019 - Clarendon, p. 2.

²⁰⁴ Pièce D-12.

²⁰⁵ Témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, et du 13 novembre 2025, jour 18. Voir également le courriel du 9 avril 2020 à Jean-Yves Racine, pièce D-86, qui indique que les salles de bain des chambres #415, #315 et #215 n'ont pas subi de travaux en lien avec le sinistre. Le tout est aussi confirmé par Dany Roy qui affirme que le sinistre n'a eu « aucun impact » sur l'ensemble des étages de la partie basse : Témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14.

²⁰⁶ Pièce D-14.

²⁰⁷ L'eau des pompiers ne peut engendrer de dommages à la plomberie et à compter du 4^e étage, jusqu'au sous-sol, il est « sûr et certain » qu'aucun dommage n'a été causé par les flammes : témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14.

[426] Enfin, monsieur Corriveau confirme que parmi les soixante-quatre (64) salles de bain prises en charge par les assureurs, aucune ne se trouvait dans la partie basse²⁰⁸.

[427] Par conséquent, cette réclamation ne peut être octroyée.

- **Élément #467 : Trous pour ventilation – 1 096 \$**

[428] Cette réclamation concerne seize (16) heures de main-d'œuvre à 68,50 \$ / heure en lien avec des trous effectués pour la mise en place des coupe-feux pour l'unité de ventilation²⁰⁹.

[429] La description de la ligne 467 de l'Analyse de Jessome mentionne qu'il s'agit de « travaux dans la vieille partie (fonte) ».

[430] Or, la preuve entendue révèle que ces travaux sont plutôt en lien avec l'installation de l'unité de ventilation sur le toit pour remplacer celle qui était dans l'appentis, puisqu'il était moins onéreux de choisir un modèle standard par opposition à un modèle fait sur mesure²¹⁰.

[431] Les assureurs étaient en accord avec cette décision et ils ont assumé les coûts afférents. Le travail en cause dans l'élément #467 y est intrinsèquement lié (il s'agirait de travaux de mise aux normes pour installer des volets coupe-feu sur les conduits de ventilation) et fait suite au sinistre. Ils doivent donc acquitter cette entrée de facturation.

[432] Cette réclamation est donc accueillie pour une somme de 1 096 \$.

- **Éléments #469 et #470 : Factures de Boucher Lortie – 7^e étage - 528 \$ et 1 408 \$, soit la moitié de 2 816 \$**

[433] Les montants réclamés concernent des factures de Boucher Lortie en lien avec des travaux effectués dans trois (3) salles de bain situées au 7^e étage. La facture de l'élément #469 porte la mention « modification pour alimentation d'eau au 7^e étage ». Celle de l'élément #470 indique « correctif pour alimentation d'eau au 7^e étage et au 4^e étage drain bouché entre le premier et rez-de-chaussée ».

[434] L'assurée soutient n'avoir demandé aucune modification au 7^e étage et que les salles de bain qui s'y trouvent n'étaient visées par aucune rénovation. Pour la

²⁰⁸ Contre-interrogatoire de Jérôme Corriveau du 30 octobre 2025, jour 11.

²⁰⁹ Pièce P-54, détails de facturation d'août 2019 - Clarendon, p. 2. Voir aussi la pièce P-29D, ligne 467 et D-73, p. 310 et 318.

²¹⁰ Témoignage d'Olivier Petit.

portion des frais touchant la réparation d'un drain bouché au 4^e étage, elle indique que tel n'était pas le cas avant le sinistre²¹¹.

[435] La facture de l'élément #470 est déjà répartie également entre l'assurée et les assureurs afin de tenir compte qu'une partie des travaux concerne le drain bouché du 4^e étage. Il a été convenu que ceux-ci assumaient les frais relatifs aux sinistres en cours de travaux dans les zones endommagées par le sinistre initial²¹². Cette portion a déjà fait l'objet d'une indemnisation.

[436] Pour les autres frais réclamés (528 \$ et 1 408 \$), la preuve révèle que le 7^e étage n'a pas été atteint par le sinistre²¹³.

[437] Toutefois, la preuve est contradictoire quant au fait que des travaux à la charge de Clarendon y aient été effectués. Monsieur Côté affirme qu'il n'en a pas fait effectuer²¹⁴, alors qu'un courriel de Dubeau réfère au fait que les trois (3) salles de bain du 7^e étage sont aux frais du Clarendon²¹⁵.

[438] Or, un tableau produit à la demande du Tribunal fait état qu'aucuns travaux n'ont été effectués dans les trois (3) salles de bain du 7^e étage, celles-ci ayant été rénovées avant le sinistre.

[439] Dans ce contexte, la seule explication logique permettant de comprendre les interventions en cause repose sur le fait que les travaux du 6^e étage (directement en lien avec le sinistre) ont requis une correction à l'alimentation en eau du 7^e étage. Il est vrai que Dubeau a attribué ces factures à Clarendon, mais il est en preuve que des erreurs se soient glissées dans les attributions de factures (à telle enseigne qu'une demande reconventionnelle est présentée pour cette raison)²¹⁶.

[440] Sur cette base, vu le caractère mitigé de la preuve, le Tribunal arbitre à la moitié ce qu'il accorde à l'assurée comme indemnisation pour cet élément, soit 968 \$ (1 936 \$ / 2).

- **Élément #535 : Matériaux pour solidifier plancher brûlé par ancien incendie - 1 373,79 \$**

²¹¹ Pièce P-54, détails de facturation d'août 2019 - Clarendon, p. 4. Voir aussi la pièce P-29D, lignes 469 et 470.

²¹² Pièce D-122.

²¹³ Aucun dommage n'a été causé par les flammes ni par l'eau des pompiers au brut de plomberie du 7^e étage : témoignage de Dany Roy du 6 novembre 2025, jour 14. Dans son courriel du 9 avril 2020 à Jean-Yves Racine, Olivier Petit précise que les trois (3) salles de bain du 7^e étage sont aux frais du Clarendon : pièce D-86. Jimmy Silva-Boulianne indique que le 7^e étage n'a fait l'objet d'aucune intervention en lien avec les dommages : témoignage de Jimmy Silva-Boulianne du 6 novembre 2025, jour 14.

²¹⁴ Témoignage de Michel Côté du 11 novembre 2025, jour 16.

²¹⁵ Pièce D-86.

²¹⁶ Même si Olivier Petit a indiqué qu'en cas de doutes, la facture était attribuée à l'assureur.

[441] Cet élément vise une facture de Canac pour du matériel en lien avec une partie de plancher brûlé existante au rez-de-chaussée. Lors du dégarnissage du plafond de la salle à manger, endommagé par l'eau des pompiers, l'entrepreneur a découvert que le contreplaqué du plancher situé au-dessus et les solives le supportant avaient été calcinés par un feu antérieur au sinistre et à l'achat par les propriétaires actuels, en 2012²¹⁷.

[442] L'assurée invoque que, de 2012 à 2019, il n'y avait aucun inconvénient découlant de cette section du plafond. Lors du sinistre, l'eau des pompiers, particulièrement abondante à cet endroit, a imbibé toutes les surfaces calcinées et « réveillé » des odeurs de feu. Qualinet a recommandé à l'entrepreneur de les faire disparaître par le remplacement de certains éléments. Les travaux découleraient donc directement du sinistre.

[443] Jessome indique qu'il s'agit d'une dépense en lien avec le plancher chauffant des salles de bain²¹⁸.

[444] La preuve révèle que cette description est erronée. Toutefois, monsieur Petit a témoigné que le remplacement des solives était nécessaire, puisque la structure était affaiblie par l'incendie antérieur et qu'une salle de bain se trouvait au-dessus. Monsieur Côté en aurait été informé et il semblait « indifférent » à la problématique, s'agissant d'un vieil immeuble²¹⁹. Il ne s'agissait donc pas d'un simple problème d'odeur, ce que confirme le type de matériel mentionné sur la facture.

[445] Le Tribunal est d'avis que les assureurs n'ont pas à défrayer les coûts engendrés par un sinistre antérieur. L'assurée ne savait peut-être pas que la structure sous cette salle de bain était affaiblie, mais il demeure qu'il fallait effectuer la réparation, un peu comme pour la correction d'un défaut caché.

[446] Cela dit, comme l'eau abondante dans cette section lors de l'arrosage des pompiers a peut-être aggravé la situation, le Tribunal arbitre le remboursement à la moitié.

[447] Cette réclamation est donc partiellement accueillie au montant de 686,90 \$.

- **Éléments #536, #540, #605, #606, #609, #724, #725, #729, #730, #731, #732, #733, #747, #748, #750 : Factures de Boucher Lortie - Erreurs de classification – 16 909,53 \$**

²¹⁷ Pièce P-54, détails de facturation d'août 2019 - Clarendon, p. 5. Voir aussi la pièce P-29D, ligne 535.

²¹⁸ Description de la ligne 535 de l'Analyse de Jessome du 28 août 2023, pièce D-33.1.

²¹⁹ Témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 18. Voir également le témoignage de Christian Mathieu, qui confirme la présence d'un plancher brûlé par un ancien incendie sous la chambre #128, 19 novembre 2015, jour 20.

Montant de réclamation ligne 536	704 \$
Montant de réclamation ligne 540	2 112 \$ (à diviser en deux ²²⁰)
Montant de réclamation ligne 605	2 068 \$
Montant de réclamation ligne 606	1 408 \$
Montant de réclamation ligne 609	704 \$
Montant de réclamation ligne 724	1349,33 \$
Montant de réclamation ligne 725	335,57 \$
Montant de réclamation ligne 729	1 378,33 \$
Montant de réclamation ligne 730	660 \$
Montant de réclamation ligne 731	1 378,67 \$ 704 \$
Montant de réclamation ligne 732	588 \$
Montant de réclamation ligne 733	1 276 \$
Montant de réclamation ligne 747	1 474 \$
Montant de réclamation ligne 748	1 408 \$
Montant de réclamation ligne 750	740,67 \$
TOTAL	15 853,90 \$

[448] Ces réclamations visent différentes factures de Boucher Lortie, dont des portions ont été attribuées à l'assurée, ce qu'elle a découvert lors de leur révision.

[449] L'assurée a donné les explications reproduites ci-après pour chacune des réclamations visées sous cette rubrique, lors de la preuve :

- Lignes 536, 540 : Travaux de « rough de la partie 1996 au 3^e étage » devant être remboursés par les assureurs, puisque les chambres de la section 1996 ont été lourdement touchées par le sinistre. La démolition complète des salles de bain était requise²²¹;
- Ligne 605 : La tâche « modifier système de glycol » devrait être à la charge des assureurs. Elle n'a demandé aucune modification aux passages, encore moins concernant le glycol. Le bon de travail précise « assurance »²²²;
- Lignes 606, 609 : Portions « finition du 5^e étage » ayant requis respectivement quatre (4) plombiers (15 octobre 2019) (2 816 \$ demandés – 1 408 \$ accordé) et deux (2) plombiers (17 octobre 2019) (1 408 \$ demandés – 704 \$ accordés)²²³;

²²⁰ Selon le témoignage de Michel Côté.

²²¹ Pièce P-54, voir les détails de facturation de septembre 2019 - Clarendon, p. 4.

²²² *Id.*, p. 5.

²²³ *Id.*, p. 6.

- Lignes 724, 725 : Les deux tiers doivent être à la charge des assureurs. Seuls les travaux des salles de bain publiques au 1^{er} étage relèvent d'elle²²⁴;
- Ligne 724 (1 877,33 \$ demandé – 528 \$ assureurs = 1 349,33 \$);
- Ligne 725 (469,33 \$ demandé - 133,76 \$ assureurs = 335,57 \$);
- Lignes 729, 730, 731, 732, 733, 747, 748, 750 : Réclamation de diverses tâches en lien avec le sinistre et/ou ne découlant pas des modifications demandées par elle (douches 105 / 660 \$ + problème de chauffage de la salle Dufour / 704 \$, toilette de la chambre #615, cartouche de la chambre #415, machines chauffage, problèmes de chauffage et/ou de glycol, finition 1^{er} étage)²²⁵.

[450] Les assureurs rétorquent que Dubeau a attribué ces éléments à l'assurée, concluant que les montants en cause sont afférents à des travaux dans des zones non sinistrées. Ces travaux seraient en lien avec des améliorations apportées par Clarendon.

[451] Or, il est en preuve qu'il y a eu une évolution en cours de chantier quant aux chambres nécessitant des travaux²²⁶. Il y a aussi eu des ententes prises avec les assureurs quant à des travaux qui seraient assumés par eux en lien avec des salles de bain situées en dehors des étages principalement touchés par l'incendie²²⁷. Enfin, il est aussi arrivé que des travaux aient été erronément placés à la charge de l'assurée et que des factures « corrigées » aient été émises et assumées par les assureurs.

[452] D'un autre côté il est vrai que certains descriptifs contenus aux factures permettent de penser que des travaux ont été rendus nécessaires en raison des rénovations entreprises par l'assurée.

[453] Aussi, le Tribunal partage l'avis des assureurs que ce n'est pas parce que Clarendon n'a pas autorisé des travaux qu'il faille en conclure que ce sont eux qui doivent en assumer les coûts. Lorsque, comme en l'espèce, c'est l'assuré qui contracte avec l'entrepreneur²²⁸, l'assureur n'est pas responsable des travaux de

²²⁴ *Id.*, p. 10.

²²⁵ Pour les lignes 729-733 : pièce P-54, voir les détails de facturation de février 2020 - Clarendon, p. 10. Pour les lignes 747-750 : pièce P-54, voir les détails de facturation de mars 2020 - Clarendon, p. 6.

²²⁶ Voir l'évolution des devis de démolition, pièce D-13.

²²⁷ Un tableau remis au Tribunal, à sa demande, indique que des salles de bain situées au 3^e étage ont été rénovées à la charge des assureurs, dont dans la partie de 1996.

²²⁸ Document commun d'admissions, par. 20, 26 et 27, de même que la déclaration sous serment de Marc Dubeau, pièce P-44, par. 2.

construction²²⁹. Il en va de même pour les dommages ou frais supplémentaires découlant d'une action posée par l'entrepreneur. Si l'assurée prétend que Dubeau a exécuté des travaux qui n'ont pas été autorisés par elle, cela relève de leur relation contractuelle²³⁰. Les assureurs y sont étrangers.

[454] Dans le même sens, le Tribunal ne retient pas l'argument suggérant qu'une présomption doive découler du fait que si des travaux ne sont pas en lien avec des améliorations, il faille nécessairement conclure qu'ils soient reliés au sinistre. À cet égard, le Tribunal fera une appréciation au cas par cas et tiendra compte de ce facteur dans l'appréciation globale de ce qui peut être accordé, ou non, comme indemnité.

[455] Ces éléments contradictoires font conclure au Tribunal que la seule solution qui s'impose est d'arbitrer à la moitié les montants réclamés.

[456] Ces réclamations sont donc partiellement accueillies au montant total de 7 926,95 \$.

- **Éléments #423 et #607 : LGT – maçonnerie (Ancien élément 24 des mesures compensatoires) - 17 566,84 \$ et 12 865,05 \$**

[457] Il s'agit de deux (2) factures de Grenier & Grenier pour des travaux de maçonnerie aux fins de raccordements entre des sections de l'hôtel, au niveau des ouvertures²³¹. Ces travaux auraient été exigés par l'ingénieur retenu par Dubeau²³², puisque la brique « ne peut être posée dans le vide » et qu'il y aurait eu un risque d'éboulement autrement. Les lacunes furent découvertes lors du dégarnissement des murs²³³.

[458] L'assurée soumet qu'il n'y avait aucun problème préexistant de structure et que n'eût été le sinistre, « celle-ci aurait été bonne encore plus de 100 ans ». Elle dit n'avoir jamais demandé ni autorisé ces travaux. Si les règles de l'art commandaient de reconstruire les murs avec des renforcements, ceux-ci doivent être payés par les assureurs.

[459] Les assureurs font ressortir que monsieur Côté était presque tous les jours sur le chantier à suivre les travaux. Il en a donc forcément été informé. De plus, il

²²⁹ *St-Pierre c. Lloyd's de Londres*, 2006 QCCS 1821, par. 50-51 et 61-63; *Tétreault c. Personnelle (La), assurances générales inc.*, 2011 QCCQ 5880, par. 33-35 et 38. Contrairement aux cas où l'assureur décide de réparer ou reconstruire lui-même : article 2494 du C.c.Q.

²³⁰ Article 1440 du C.c.Q. Voir *Seyer c. La Capitale assurances générales inc.*, 2022 QCCS 813, par. 67-68, 78 et 81.

²³¹ Pièce P-54, détails de facturation de juillet 2019 - Clarendon, p. 3-4. Voir aussi la pièce P-29D, lignes 423 et 607. Voir les plans annotés, pièces OP-1 et OP-2.

²³² Clarendon a retenu les services de Dubeau, qui a confié l'exécution de ces travaux à la firme Grenier & Grenier.

²³³ Témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 18.

s'agissait d'un défaut caché préexistant le sinistre, résultant d'agrandissements antérieurs mal exécutés et devant être corrigés pour des enjeux de sécurité²³⁴. Ils n'ont donc pas à assumer les frais.

[460] Le Tribunal partage cet avis, reprenant les motifs déjà donnés dans la section à ce sujet.

[461] Cette réclamation est donc rejetée.

- **Éléments #634, # 641, # 662, # 663, # 664, # 665, # 697 : Factures diverses - Remplacement de la génératrice – 5 176,16 \$**

Montant de réclamation ligne 634	205,50 \$ 548 \$
Montant de réclamation ligne 641	548 \$
Montant de réclamation ligne 662	548 \$
Montant de réclamation ligne 663	1 072 \$
Montant de réclamation ligne 664	510,33 \$
Montant de réclamation ligne 665	1 173,50 \$
Montant de réclamation ligne 697	776,33 \$
TOTAL	5 176,16 \$

[462] Ces réclamations sont en lien avec différentes factures ou portions de factures pour des travaux découlant du remplacement de la génératrice et des chutes à déchet. Il est admis que les assureurs ont accepté de payer pour certains travaux découlant du remplacement de la génératrice et que des sommes ont été versées à l'assurée²³⁵.

²³⁴ Témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 18 : les travaux en cause visaient le renforcement d'ouvertures pratiquées dans d'anciens murs de brique extérieurs, à la suite des agrandissements antérieurs de l'hôtel. Aucun élément structural, tel qu'une plaque d'acier, n'avait été installé pour soutenir ces ouvertures, la brique ayant simplement été sciée puis retirée. Les briques dataient d'environ une centaine d'années et présentaient un mortier ayant atteint « sa durée de vie maxim[ale] ». Voir la pièce OP-2, où le témoin a identifié les emplacements où ces travaux de renforcement ont été réalisés, soit au niveau des chambres #28 des étages 1 à 4, de la salle Drapeau au rez-de-chaussée, ainsi que dans les entrées et sorties de la partie basse sur l'ensemble des étages de l'hôtel, à l'exception du 7^e étage. Michel Côté lui-même confirme que « c'est au nom des règles de l'art que les ingénieurs [leur] ont demandé de modifier » ces ouvertures et que s'il « avai[t] été l'architecte au dossier, [lui] aussi [il] aurai[t] voulu mettre aux normes » : témoignage de Michel Côté du 11 novembre 2025, jour 16.

²³⁵ Voir le document d'admissions, par. 66. Les sommes de 13 433,93 \$ et de 12 174,84 \$ (éléments #663 et #697) ont été acquittées par les assureurs suivant l'émission des factures 1961 et 535815 produites sous la pièce P-29D : pièce D-46.

[463] Lors de la preuve, celle-ci passe en revue les mentions contenues aux factures et indique que le montant inscrit à la ligne 634 de l'Analyse de Jessome est erroné. Il devrait plutôt être de 548 \$²³⁶.

[464] Les assureurs invoquent que les montants qui devaient être payés en lien avec la génératrice l'ont déjà été et que les autres qui furent refusés n'étaient pas en lien avec le sinistre.

[465] Le Tribunal retient que l'assurée s'est limitée à présenter les factures produites sous la pièce P-29D pour ces éléments et qu'elle n'a pas établi en quoi elles relèvent du sinistre. Aussi, elle n'a pas présenté la preuve de ce qui fut accompli et pour quel motif il fallait réaliser ces travaux. Aucune explication n'est d'ailleurs reprise dans le plan d'argumentation soumis en demande afin d'éclairer le Tribunal davantage.

[466] Dans ces circonstances, il est impossible de déterminer l'origine des interventions alléguées ou d'en apprécier le lien avec le sinistre invoqué. En l'absence de démonstration d'un dommage attribuable au sinistre, le fardeau de l'assurée n'est pas satisfait.

[467] En outre, le Tribunal est d'avis que l'assurée sera suffisamment indemnisée à ce chapitre en tenant aussi en compte les montants qui lui seront attribués pour des travaux liés à la génératrice facturés par Construction Duroy inc., dont il est fait état subséquentement.

[468] En ce qui concerne les chutes à déchets, l'assurée admet qu'elles ne doivent pas faire partie de la réclamation, puisqu'il s'agit d'améliorations à sa charge²³⁷.

[469] Pour ces motifs, ces réclamations sont rejetées.

- **Éléments # 635, #636 et #637 : Tablettes de verre (Ancien élément 26 des mesures compensatoires) - 1 096 \$, 548 \$ et 1096 \$**

[470] Il s'agit d'une demande de remboursement de la nature d'une mesure compensatoire, laquelle fut retirée pour éviter les doublons. Les trois (3) réclamations recherchent le remboursement des coûts de la main-d'œuvre retenue lors de l'installation de tablettes en verre dans les douches, dont les assureurs ont assumé

²³⁶ Pour les lignes 634 et 641 : pièce P-54, détails de facturation de novembre 2019 - Clarendon, p. 3. Pour la ligne 662 : pièce P-54, détails de facturation de décembre 2019 - Clarendon, p. 3. Pour les lignes 663-665 : pièce P-54, détails de facturation de décembre 2019 - Clarendon, p. 3. Pour la ligne 697 : facture de Pagui ayant été intégrée dans la facturation de Dubeau et visant des travaux découlant du changement de panneau pour la chambre froide et la génératrice, pièce P-54, détails de facturation de janvier 2020 - Clarendon, p. 4.

²³⁷ Témoignage de Michel Côté du 12 novembre 2025, jour 17.

les coûts. Auparavant, ces mêmes salles de bain comprenaient une tablette en verre au-dessus des vanités, lesquelles n'ont pas été réinstallées²³⁸.

[471] Le Tribunal est d'avis que la preuve prépondérante milite en faveur du maintien de ces réclamations, puisque ces travaux découlent de ce que les assureurs ont accepté de prendre à leur charge suivant le sinistre. En outre, cela permet de replacer l'assurée dans l'état où elle se trouvait avant que l'incendie n'ait eu lieu.

[472] Ces réclamations sont donc accueillies au montant de 2 740 \$.

- **Éléments # 639, #743 : Groupe V.A.T. – divers - 807,88 \$ et 998,12 \$**

[473] Ces réclamations concernent deux (2) factures du Groupe V.A.T., sous-traitant en ventilation, pour des travaux que l'assurée soutient ne pas avoir demandés. Dans le premier cas, il s'agit d'un appel de services logé par Dubeau. Elle soutient qu'aucun contrat d'entretien ou de maintenance ne relevait d'elle durant les travaux. Dans le second, l'entrée de temps spécifie qu'il a fallu installer des grilles à la suite d'une disparition en cours de chantier²³⁹.

[474] Le Tribunal conclut que l'assurée a droit à la première réclamation au montant de 807,88 \$, puisque cette intervention revient à être une forme de sinistre en cours de travaux reliés au sinistre. Il fut entendu que les assureurs assumeraient les coûts afférents à ce type d'incidents.

[475] Il ne lui accorde, toutefois, pas la deuxième. L'intervention fut requise au 7^e étage et celui-ci ne fut pas atteint par le sinistre. Aussi, si l'assurée souhaitait ne pas acquitter la facture, vu que la perte des grilles relevait d'une négligence commise par les employés de l'entrepreneur, c'est auprès de lui qu'il aurait fallu se tourner.

- **Élément #659 : Extincteurs (Ancien élément 42 des mesures compensatoires) - 5 075,64 \$**

[476] L'assurée réclame 5 075,64 \$ suivant la fourniture par Extincteurs JMB inc. de quarante (40) cabinets, vitres et extincteurs. Ce montant tient compte d'un ajustement de 696,15 \$ pour compenser le fait que neuf (9) ensembles de cabinets, vitres et extincteurs de cinq (5) livres ont été remplacés par des ensembles de dix (10) livres²⁴⁰.

²³⁸ Pièce P-54, détails de facturation de novembre 2019 - Clarendon, p. 2-3. Voir aussi les pièces P-29D, ligne 635, et D-16, p. 242.

²³⁹ Pièce P-54, détails de facturation de novembre 2019 et mars 2020 - Clarendon, p. 4. Voir aussi la pièce P-29D, lignes 639 et 743.

²⁴⁰ Soit une différence de 37,63 \$ par cabinet, 1,68 \$ par vitre et 34,08 \$ par extincteur : pièce P-54, détails de facturation de décembre 2019 - Clarendon, p. 4. Voir aussi la pièce P-29D, ligne 659.

[477] Les assureurs ont payé une partie des sommes facturées par ce fournisseur. Toutefois, la soumission sur laquelle ils se sont basés ne comprenait pas les extincteurs.

[478] Or, pour remettre l'assurée dans l'état où elle se trouvait avant le sinistre, il est indéniable que des extincteurs doivent être placés dans les cabinets qui ont été retirés lors des travaux faisant suite à l'incendie. Dans ce cas précis, la question n'est pas tant de déterminer si les extincteurs eux-mêmes ont été endommagés par le sinistre, mais de constater qu'ils ont été retirés dans le cadre des travaux visant à réparer les conséquences de celui-ci et que les assureurs ont accepté de payer.

[479] De l'avis du Tribunal, la réclamation s'inscrit dans une suite logique relative aux conséquences du sinistre. Il fera donc droit à la réclamation de 5 075,64 \$.

- **Éléments #660, # 661, # 666, # 667, # 668, # 669 : Factures de Duroy - Erreurs de classification – 5 382,33 \$**

Montant de réclamation ligne 660	1 584,60 \$
Montant de réclamation ligne 661	304,89 \$
Montant de réclamation ligne 666	600,94 \$
Montant de réclamation ligne 667	844,02 \$
Montant de réclamation ligne 668	1 896,93 \$ 1 015,53 \$
Montant de réclamation ligne 669	1 032,25 \$
TOTAL	5 382,23 \$

[480] Les montants réclamés concernent trois (3) factures de Constructions Duroy inc. ayant été intégrées à la facturation de Dubeau. Certains des travaux visés auraient erronément été attribués à l'assurée, selon sa perspective²⁴¹.

[481] Cette entreprise est un sous-traitant retenu par Dubeau, notamment pour les travaux de pose de gypse.

[482] Clarendon explique comme suit les différentes entrées dont elle demande le remboursement :

- Ligne 660 : Travaux de gypse dans les corridors en lien avec le bon de travail 3435, lesquels n'auraient pas été demandés par elle.
- Ligne 661 : Le tiers du bon de travail 3278 est réclamé pour l'installation de cabinets pour les extincteurs;

²⁴¹ Pièce P-54, détails de facturation de décembre 2019 - Clarendon, p. 3. Voir aussi la pièce P-29D, lignes 660-661 et 666-669.

- Ligne 666 : Les deux tiers du bon de travail 3275 sont réclamés pour des travaux en lien avec la génératrice et l'installation des nouveaux extincteurs;
- Ligne 667 : Les deux tiers du bon de travail 3280 sont réclamés pour la portion des travaux au 7^e étage et relativement à la génératrice;
- Ligne 668 : Le trois quarts du bon de travail 3283 est visé, puisque seule la tâche concernant le secteur du local 105 lui incombe, duquel il faut soustraire le montant recommandé par Jessome. À noter que le montant inscrit dans la colonne « Autre refus » est erroné et plus élevé que ce qui est réclamé. Le montant de cette ligne devrait être de 1 015,53 \$;
- Ligne 669 : Le trois quarts du bon de travail 3286 est réclamé, puisque seule la tâche concernant le secteur du local 105 lui incombe, duquel il faut soustraire le montant recommandé par Jessome.

[483] Le Tribunal est d'avis que, selon la preuve prépondérante, les montants réclamés sont une suite logique de divers éléments pris en charge par les assureurs suivant le sinistre. Ils tiennent déjà compte de ce qui relevait de l'assurée.

[484] Le Tribunal retranche, toutefois, le quart de l'élément 667 (chiffré à 844,02 \$), puisque la preuve révèle que le 7^e étage n'a pas été touché par le sinistre (la moitié du montant étant retenu pour ce qui concerne la génératrice). Le Tribunal « attribue » en quelque sorte l'autre quart à l'assurée pour tenir en compte qu'il serait étonnant que des travaux y aient été effectués, vu qu'aucune salle de bain n'a été rénovée à cet étage.

[485] Il fait donc droit à un montant de 5 171,23 \$ pour ces éléments.

- **Éléments #707 : Manugypse – 7^e étage – 1 383,33 \$**

[486] Cette réclamation vise une facture de 1 383,33 \$ de Manugypse inc. Le montant de 1 203,25 \$ indiqué par Jessome dans son analyse serait erroné²⁴².

[487] L'annotation de Dubeau sur la facture mentionne qu'il s'agit de travaux effectués au 7^e étage et elle est attribuée à l'assurée. Or, aucune des salles de bain de cet étage n'a fait l'objet d'améliorations par cette dernière, selon la preuve administrée. Il est donc étonnant que des travaux y aient été effectués, puisque cet étage ne fut pas, par ailleurs, touché par le sinistre.

²⁴² Pièce P-54, détails de facturation de janvier 2020 - Clarendon, p. 7. Voir aussi la pièce P-29D, ligne 707.

[488] Adoptant le même raisonnement que précédemment, le Tribunal arbitre en deux (2) la facture. La réclamation est donc accueillie pour le montant de 691,67 \$.

- **Éléments # 744, #745, #746 : Groupe V.A.T. – Thermopompes (Ancien élément 47 des mesures compensatoires) - 745,20 \$, 1 541,37 \$ et 1 527,78 \$**

[489] Ces éléments découlent de factures du Groupe V.A.T. pour des travaux d'installation de thermopompes. Celles-ci avaient d'abord été attribuées par Dubeau à l'assureur, mais Jessome a demandé de les transférer à l'assurée²⁴³.

[490] L'élément #744 concerne des coûts de main-d'œuvre pour le remplacement d'une unité défectueuse de thermopompe. Les unités ont été fournies par l'entreprise I.T.C. Technologies Solutions inc., à moindre coût que si Groupe V.A.T., l'installateur, les avait fournies. N'ayant pas vendu l'unité défectueuse, celle-ci ne pouvait procéder au changement en vertu d'une garantie. Elle l'a donc remplacée et facturée pour son installation.

[491] Jessome a contesté l'attribution de cette facture aux assureurs, mentionnant que le fournisseur de la thermopompe devait en assumer les coûts. Or, une fois l'unité remplacée sans que le fabricant n'en ait été averti au préalable, il était trop tard pour obtenir un remboursement.

[492] L'assurée allègue avoir été placée devant le fait accompli. Elle ajoute que si Groupe V.A.T. avait fourni les appareils, le coût aurait été plus élevé. Comme les assureurs ont bénéficié de l'économie obtenue, ce que l'assurée estime à une réduction d'environ 10-15 % de 245 000 \$, elle revendique qu'ils doivent assumer le coût des travaux de remplacement. Elle concède, toutefois, que le bris aurait été couvert par une garantie.

[493] Quant aux éléments relatifs aux lignes 745 et 746, l'assurée allègue qu'ils sont associés au remplacement de deux (2) autres unités parmi les 144 thermopompes que les assureurs ont accepté de remplacer à leurs frais. Ils visent des appareils défectueux situés au 3^e et au 7^e étage. La même logique devrait être retenue, selon elle.

[494] Le Tribunal conclut que, sur la base de la preuve prépondérante, il s'agit de frais en lien avec un volet que les assureurs ont accepté de défrayer. La preuve non contredite veut que l'assurée ne fût pas informée en temps utile, avant la pose des appareils de remplacement, pour qu'elle puisse se tourner vers le fabricant. Étant donné que les assureurs ont bénéficié d'une économie lors de l'achat des

²⁴³ Pièce D-46, détails de facturation de mars 2020 – Assurance. Voir aussi les pièces P-53 et P-29D, lignes # 744-746.

thermopompes, ils ne se trouvent pas préjudiciés s'ils doivent assumer des coûts de remplacement hors garantie.

[495] Cela dit, une portion des frais sont en lien avec le ventilateur d'une salle de bain située au 7^e étage, ce que le Tribunal quantifie à un tiers de la facture. Comme les assureurs n'ont pas pris à leur charge les travaux de cet étage, le Tribunal retranche un sixième de la réclamation concernant les éléments #745 et #746 et il « attribue » en quelque sorte à l'assurée le 1/6 restant dû au fait qu'il soit inexplicable que des travaux aient été effectués à cet étage, tel que déjà mentionné.

[496] Ces réclamations sont donc partiellement accueillies au montant de 3 302,83 \$.

- **Éléments # 790 et #791 : Sécurité sous-sol (Ancien élément 109 des mesures compensatoires) - 3 357,92 \$ et 8 341,18 \$**

[497] Ces montants ont trait à des travaux réalisés par l'électricien Pagui au sous-sol de l'immeuble, en lien avec ce qui est requis pour assurer la sécurité des usagers, tels que dispositifs d'alarme incendie, lumières d'urgence et panneaux d'indication de sortie²⁴⁴.

[498] L'assurée soutient que même Dubeau a identifié les factures afférentes comme devant être imputées aux assureurs, puisqu'il fut décidé avec ces derniers qu'ils assumeraient la remise à neuf du filage de la signalisation endommagée par l'eau des pompiers. Cette décision était basée sur le fait qu'il serait trop onéreux de tenter d'identifier les courts-circuits alors occasionnés afin de mettre un terme aux nombreux messages de panne qui ne manqueraient pas d'être générés.

[499] Les assureurs contestent qu'une telle entente soit intervenue. Ils rétorquent aussi que des réaménagements faits au sous-sol ont mené à l'ajout de détecteurs (qui n'étaient pas présents) et de signalisation, pour respecter les exigences du *Code du bâtiment*²⁴⁵.

[500] Dans ces circonstances, le Tribunal accordera seulement la moitié de ces réclamations. La preuve ne permet pas d'établir de façon probante une répartition plus précise de ce qui relève des améliorations, ou non, effectuées au sous-sol²⁴⁶. En outre, la preuve est contradictoire quant à l'existence de l'entente à laquelle Clarendon réfère. Cela permet aussi de tenir compte du fait qu'un dégât d'eau causé

²⁴⁴ Pièce D-46, détails de facturation de septembre 2020 – Assurance. Voir aussi les pièces P-53 et P-29D, lignes 790-791.

²⁴⁵ Témoignage d'Olivier Petit du 13 novembre 2025, jour 18.

²⁴⁶ En contre-interrogatoire, Olivier Petit a indiqué que des luminaires furent ajoutés à la suite des nouvelles divisions, mais il a aussi reconnu que l'éclairage d'urgence sert aux sorties et qu'aucune nouvelle sortie n'a été réalisée.

par les employés du Clarendon a causé des dommages au sous-sol, ce qui ne saurait relever du sinistre²⁴⁷.

[501] Par conséquent, ces réclamations sont accueillies au montant de 5 849,55 \$.

Le résumé du traitement des réclamations pour les autres refus

Postes de réclamation		Sommes octroyées
402	Matériel – Boucher Lortie	- \$
464	Main-d'œuvre pour travaux d'isolation	- \$
466	Main-d'œuvre - ouverture ou démolition (fonte)	- \$
467	Trous pour ventilation	1 096 \$
467, 470	Factures de Boucher Lortie - 7 ^e étage	968 \$
535	Mention erronée de plancher chauffant	686,90 \$
536, 540, 605, 606, 609, 724, 725, 729-733, 747, 748, 750	Factures de Boucher Lortie - Erreurs de classification	7 926,95 \$
423, 607	LGT – maçonnerie (Ancien élément 24 des mesures compensatoires)	- \$
634, 641, 662-665, 697	Factures diverses - Remplacement de la génératrice	- \$
635-637	Tablettes de verre (Ancien élément 26 des mesures compensatoires)	2 740 \$
639, 743	Groupe V.A.T. – divers	807,88 \$
659	Extincteurs (Ancien élément 42 des mesures compensatoires)	5 075,64 \$
660-661, 666-669	Factures de Duroy - Erreurs de classification	5 171,23 \$
707	Manugypse – 7 ^e étage	691,67 \$
744-746	Groupe V.A.T. – Thermopompes (Ancien élément 47 des mesures compensatoires) : 3 302,83 \$	3 302,83 \$

²⁴⁷ Témoignage d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12 : Trois (3) salles de conférence, un gymnase et des salles de bain ont été aménagés au sous-sol. Voir également le témoignage de Jean-Yves Racine du 23 octobre 2025, jour 7, qui confirme ces ajouts ainsi que des locaux de rangement.

790-791	Sécurité sous-sol (Ancien élément 109 des mesures compensatoires)	5 849,55 \$
GRAND TOTAL		34 316,65 \$

[502] Un total de 34 316,65 \$ est donc octroyé au titre des indemnités refusées (seules des réclamations concernant « les autres refus » ont été accordées). Ce montant comprend déjà les frais d'administration de 10% et de profit de 11%.

5.4 La réclamation pour perte d'exploitation et frais supplémentaires

[503] L'assurée réclame une somme de 522 044,54 \$, en sus de celle de 5 495 000 \$ déjà accordée par les assureurs, pour perte d'exploitation et frais supplémentaires.

[504] Elle évalue sa perte de revenus à 5 815 565,95 \$ et dit avoir engagé des frais supplémentaires de 201 478,59 \$, selon les montants ajustés en cours d'audition²⁴⁸.

[505] Les assureurs ont payé 5 445 000 \$ pour la perte de revenus et 50 000 \$ pour les frais supplémentaires.

[506] Le Tribunal doit déterminer si les assureurs ont déjà suffisamment indemnisé l'assurée en vertu de la police pour cette réclamation.

[507] Deux (2) formulaires dans celle-ci traitent de la perte d'exploitation et des frais supplémentaires afférents, soit le formulaire pour la « Perte réelle subie (238.0 Version 5) » et le formulaire pour l'« Extension pertes d'exploitation 2.0 (233.6-1) ».

[508] Le formulaire pour la « Perte réelle subie (238.0 Version 5) » prévoit ce qui suit²⁴⁹ :

2. DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ

La garantie du présent formulaire se limite à la perte de **bénéfice brut** effectivement subie par l'Assuré du fait d'une réduction du chiffre d'affaires et d'une augmentation des frais d'exploitation résultant de l'interruption de ses activités devenue inévitable du fait d'un sinistre couvert, les indemnités étant calculées comme suit :

2.1. En ce qui concerne la réduction du chiffre d'affaires :

par l'application du **pourcentage de bénéfice brut au montant de la réduction du chiffre d'affaires ainsi survenue – par rapport**

²⁴⁸ Initialement, tel qu'expliqué par Alexandre Beaulieu-Tremblay dans son témoignage, Clarendon avait soumis une réclamation globale de 6 038 527,77 \$.

²⁴⁹ Pièce P-2, p. 102 sur 124.

au chiffre d'affaires de référence – durant la période d'indemnisation, du fait du sinistre couvert;

2.2. En ce qui concerne l'augmentation des frais d'exploitation :

selon les frais supplémentaires nécessairement et raisonnablement engagés dans le seul but d'éviter ou de limiter, durant la période d'indemnisation, la réduction du chiffre d'affaires imputable au sinistre couvert, mais uniquement à concurrence de la somme obtenue par l'application du pourcentage de bénéfice brut à la réduction ainsi évitée (sous réserve de la Disposition particulière 3.2. ci-après);

moins toute portion des **frais généraux assurés** que l'Assuré, du fait du sinistre couvert, cesserait de payer pendant la **période d'indemnisation**;

[Soulignements du Tribunal]

[509] Trois (3) éléments sont donc en jeu, soit la perte de bénéfice brut et les frais supplémentaires, desquels il faut déduire les frais généraux que l'assuré a cessé de payer pendant la période d'indemnisation.

[510] Le « chiffre d'affaires de référence » est celui réalisé au cours des douze (12) mois précédant immédiatement le sinistre et correspondant à la « période d'indemnisation », tel que défini à la police²⁵⁰ :

8.4. **Chiffre d'affaires de référence**, le chiffre d'affaires réalisé pendant la période qui, au cours des douze (12) mois précédant immédiatement un sinistre couvert, correspond à la **période d'indemnisation**.

Cet élément fera l'objet de tous ajustements nécessaires à l'appréciation de la tendance de l'entreprise et des facteurs ayant modifié la marche de celle-ci, avant ou après le sinistre, ou qui auraient pu l'affecter en l'absence de ce dernier, de manière à déterminer aussi exactement que possible les résultats qu'aurait obtenus l'entreprise durant la période correspondant à la **période d'indemnisation**, si le sinistre ne s'était pas produit.

[...]

8.7. **Période d'indemnisation**, la période commençant le jour du sinistre couvert et se terminant au plus tard douze (12) mois après, et pendant laquelle les résultats de l'entreprise sont affectés par le sinistre.

[Soulignements du Tribunal]

²⁵⁰ *Id.*, p. 102-103 sur 124.

[511] En l'occurrence, puisque la remise en état des lieux a été complétée douze (12) mois après le sinistre, la période d'indemnisation (et le chiffre d'affaires de référence) est de douze (12) mois.

L'experte en demande, madame Monique Rosszell

[512] L'experte en demande, madame Monique Rosszell de la firme HVS Global Hospitality Services, jouit d'une expertise très nichée en matière d'évaluation de la juste valeur marchande d'établissements hôteliers. Elle a moins d'expérience en matière d'évaluation de la perte d'exploitation, puisqu'elle n'a réalisé que six (6) mandats dans ce domaine, dont deux (2) au Québec. Elle est aussi moins familière avec les polices d'assurance et n'a d'ailleurs pas consulté celle en litige.

[513] Elle s'est basée sur les réservations déjà effectuées lors du sinistre (*On the Books*) pour projeter ce qui serait advenu, n'eût été l'incendie. Elle a étudié les données passées de Clarendon et apprécié la tendance historique de l'entreprise. Sa projection des « nuitées réalisées » (*Projected actual rooms*) a tenu en compte son appréciation de ce qui lui paraissait raisonnable en fonction de son expérience du milieu, des comparables pour la région et de la part de marché occupée par l'assurée. Elle s'est sentie confortée dans son évaluation par le fait que la projection de cette dernière était similaire à la sienne, avec un écart d'à peine 5 000 \$, soit une différence d'environ 0,07 %.

[514] Dans son rapport, elle chiffre la perte de bénéfice brute à un montant de 6 392 256 \$, auquel l'assurée ajoute 22 749 \$, puisque l'experte a témoigné qu'elle avait par mégarde oublié ce montant. Il en résulte une perte de bénéfices bruts subie évaluée en demande à 6 415 005 \$.

[515] À ce montant, il faut ajouter une somme de 201 478,59 \$ qui provient de dépenses engagées à la suite de l'incendie pour 305 138,94 \$, moins des dépenses indemnisées dans la couverture pour le bâtiment totalisant 103 660,35 \$. Cela porte la perte de bénéfices à 6 616 483,59 \$ (6 415 005 \$ + 201 478,59 \$)²⁵¹.

[516] De ce montant, il faut déduire 599 439,05 \$ pour les frais économisés durant la période d'indemnisation²⁵².

[517] Il en résulte une perte d'exploitation évaluée en demande à 6 017 044,54 \$, de laquelle le Tribunal retranche les frais supplémentaires réclamés par l'assurée de 201 478,59 \$ (selon les montants ajustés en cours d'audition) afin de traiter de ce point dans une section subséquente, portant le solde à 5 815 565,95 \$.

²⁵¹ Pièce P-26 et témoignage d'Alexandre Beaulieu-Tremblay.

²⁵² *Id.* Ce montant n'est plus contesté en défense. Il a été reconnu que le montant d'amortissement de 243 937 \$ n'a plus à être retranché de l'indemnité au motif qu'il serait un frais que Clarendon a cessé de payer pendant la période d'indemnisation. L'experte Alexandra Kulovics a retiré cet argument et mis à jour son évaluation dans son rapport du 16 octobre 2025, pièce D-43 a).

L'experte en défense, madame Alexandra Kulovics

[518] L'experte en défense, madame Alexandra Kulovics de la firme d'experts juricomptables Williams Meaden & Moore (WMM)²⁵³, jouit pour sa part d'une vaste expérience dans le domaine précis de l'évaluation des pertes d'exploitation et elle a travaillé maintes fois avec des assureurs. Toutefois, elle ne connaît pas bien le domaine hôtelier, n'y ayant jamais œuvré.

[519] Elle a utilisé une approche juricomptable, basée sur des données brutes provenant de l'industrie, sans égard à des facteurs d'analyse plus subjectifs.

[520] Après discussions avec monsieur Migneault²⁵⁴, elle a calculé la perte d'exploitation en fonction de deux (2) scénarios afin de tenter d'en arriver à une évaluation qui serait la plus avantageuse pour l'assurée²⁵⁵.

[521] L'évaluation de la perte d'exploitation avant les frais supplémentaires est de 5 431 443,00 \$ selon le Scénario A, qui est basé sur douze (12) mois (janvier 2018 à janvier 2019), et de 5 555 819,00 \$, selon le Scénario B, qui est basé sur vingt-quatre (24) mois (janvier 2017 à janvier 2019), en fonction des calculs les plus à jour soumis en cours d'audition²⁵⁶.

[522] Dans une perspective de compromis afin de régler le sinistre, les assureurs ont offert un montant de 5 445 000,00 \$ à l'assurée pour sa perte d'exploitation avant les frais supplémentaires, lequel se situe plus près du Scénario B (ce qui était encore davantage le cas avec l'évaluation initiale de 5 311 882,00 \$ pour le Scénario B en comparaison avec celle de 5 187 506,00 \$ pour le Scénario A, selon le premier rapport de WMM d'avril 2020²⁵⁷).

L'appréciation du Tribunal sur la perte d'exploitation subie avant les frais supplémentaires

[523] Un écart de 384 122,95 \$ sépare donc l'évaluation de la perte d'exploitation avant les frais supplémentaires par les deux (2) expertes, si l'on tient compte du Scénario A (5 815 565,95 \$ en demande, moins 5 431 443,00 \$), et de 259 746,95 \$ si on se base sur le Scénario B (5 815 565,95 \$ en demande, moins 5 555 819,00 \$).

[524] Le Tribunal est d'avis que les deux (2) méthodes combinées donnent la meilleure projection de ce qui serait advenu en termes de revenus, n'eût été le sinistre. Leur amalgame permet d'apprécier tous les facteurs d'analyse pertinents pour tenter d'évaluer le nombre de réservations de chambres qui serait normalement

²⁵³ Depuis renommée Williams C. Lewis.

²⁵⁴ Déclaration sous serment du 17 octobre 2025, pièce D-83.

²⁵⁵ Déclaration sous serment de Carl Migneault datée le 17 octobre 2025, pièce P-83. Voir aussi la pièce D-21, p. 11 et *Schedules* 1.1 et 1.2.

²⁵⁶ Pièce D-43 a), *Schedule* 1.

²⁵⁷ Dans le rapport du 9 avril 2020, pièce D-21.

survenu au cours de l'année 2019. Les expertes ont chacune une expérience professionnelle pertinente et leur témoignage fut crédible de part et d'autre, avec une volonté d'éclairer au mieux le Tribunal.

[525] Dans ce contexte, il en vient à la conclusion de scinder en deux (2) la différence entre leurs évaluations respectives afin de trouver un montant mitoyen. Les deux (2) parties ont concédé que si, de fait, le Tribunal en venait à la conclusion que les deux approches pouvaient être appropriées, telle serait l'avenue à adopter dans une perspective subsidiaire.

[526] Il en résulte que l'indemnité recouvrable pour la perte d'exploitation subie par Clarendon, avant les frais supplémentaires, serait de 5 623 504,47 \$ (5 815 565,95 \$ selon l'évaluation en demande, moins 192 061,48 \$ qui représente le montant mitoyen entre les évaluations des expertes des deux (2) parties, si le Tribunal retient le Scénario A en défense), ou de 5 685 692,47 \$ (5 815 565,95 \$ selon l'évaluation en demande, moins 129 873,48 \$, si c'est plutôt le Scénario B qui doit servir de base de référence pour établir le montant mitoyen entre les évaluations des expertes des deux (2) parties).

[527] Les assureurs invoquent qu'ils peuvent aborder le litige concernant la perte d'exploitation sur la base du Scénario A, puisque c'est celui qui correspond à la définition du chiffre d'affaires de référence dans la police, et ce, même s'ils ont versé un montant en fonction de l'autre scénario.

[528] Ils ajoutent que l'utilisation du Scénario B ne peut leur être opposable, en vertu de cette disposition prévue à la police que le Tribunal reprend ici²⁵⁸ :

7. INTÉGRITÉ DU CONTRAT

Aucune dérogation au contrat n'est opposable à l'Assureur en l'absence d'une reconnaissance écrite portant la signature d'un de ses agents habilités. Ne sont nullement opposables à l'Assureur ou à l'Assuré en tant que renonciation à leurs droits les actes se rattachant à l'estimation d'un sinistre, à la rédaction ou à la délivrance des demandes d'indemnités, ou à une enquête ou un règlement afférent à un sinistre.

[Soulignement du Tribunal]

[529] Pour déterminer si l'indemnité versée à ce jour est suffisante afin d'indemniser la perte d'exploitation réellement subie, le Tribunal doit prendre appui sur les termes de la police qui peuvent être qualifiés d'usuels ou de « standards » dans l'industrie²⁵⁹.

²⁵⁸ Pièce P-2, p. 102 sur 124.

²⁵⁹ Des termes similaires sont cités dans l'affaire *Richard c. ING Groupe Commerce*, 2005 CanLII 6458 (QC CS), par. 95-103, qui les applique dans le cadre de l'évaluation de la perte d'exploitation.

[530] Les assureurs soumettent que c'est le scénario A qui respecte la police, puisque le chiffre d'affaires de référence se limiterait à douze (12) mois.

[531] Or, le Tribunal est d'avis que la définition même de la notion de « chiffre d'affaires de référence » contenue à la clause 8.4 démontre que les douze (12) mois ne sont pas un « carcan », pour reprendre l'expression en demande. Le deuxième paragraphe de la clause 8.4 invite à tenir compte de tous les ajustements nécessaires afin de refléter « aussi exactement que possible les résultats qu'aurait obtenus l'entreprise durant la période correspondant à la période d'indemnisation, si le sinistre ne s'était pas produit »²⁶⁰.

[532] Le Tribunal est aussi d'avis que la clause 8.4 prise dans son ensemble est claire et ne souffre pas d'ambiguïté. Elle permet de baser l'analyse sur le Scénario B, lequel, au demeurant, ne devait pas être si farfelu, puisque l'expert en sinistre retenu par les assureurs a pris la peine de l'évoquer avec l'experte, madame Kulovics. Incidemment, la clause 8.4 ouvre la porte à tenir aussi compte des données que l'experte Rosszell a retenues, sur la base de sa grande expérience en domaine de l'hôtellerie.

[533] La décision des assureurs de ramener le Scénario A comme assise lors de l'audition, alors que les parties travaillent depuis plus de deux (2) ans en prenant appui sur le deuxième rapport de WMM daté du 9 mai 2023²⁶¹, qui ne fait référence qu'au scénario B, devient surprenante dans ce contexte. Bien qu'une offre de règlement non acceptée permette, en théorie, à une partie de revenir à ses arguments initiaux, il demeure que dans les circonstances du présent dossier, la dynamique engagée permettait à l'assurée de raisonnablement croire que le débat se ferait sur la base du Scénario B.

[534] De plus, le Tribunal prend en compte que, vu la grande probité des experts WMM, ceux-ci auraient refusé de se prononcer sur ce scénario alternatif s'il n'avait présenté aucun sens, ceux-ci étant habitués de travailler en fonction de polices d'assurance. Ils indiquent d'ailleurs que ce scénario est raisonnable et représentatif dans leur rapport²⁶² :

43. Based on the above paragraphs, we conclude that our initial loss estimate considering Clarendon's performances as compared to its competitors for the period 2017-2018 is reasonable and representative of the results that would have been achieved if not for the loss incident.

²⁶⁰ Ce qui distingue la police en litige de celle qui l'était dans l'affaire citée en défense *Andreamise ltée c. Axa Assurances*, 2008 QCCQ 119, par. 42.

²⁶¹ Pièce D-43, analyse complémentaire complétée en réponse au rapport de juricomptabilité produit au nom de l'assurée, pièce P-24.

²⁶² Pièce D-43, par. 43.

[535] Les termes utilisés pourraient même laisser penser que si le scénario B, qui analysait la période de vingt-quatre (24) mois 2017-2018, est « reasonable and representative », c'est que le scénario A, analysant seulement 12 mois, l'est moins.

[536] Pour ces motifs, le Tribunal retient que l'indemnité recouvrable pour la perte d'exploitation subie par Clarendon, avant les frais supplémentaires, est de 5 685 692,47 \$.

[537] Comme une somme de 5 445 000 \$ a déjà été payée par les assureurs sur ce volet, un solde de 240 692,47 \$ demeure dû à l'assurée.

Les frais supplémentaires

[538] Clarendon réclame 305 138,94 \$ pour frais supplémentaires, selon les montants modifiés lors de l'audition.

[539] La réclamation fait état de divers types de frais supplémentaires²⁶³.

[540] Certains ont été écartés par les experts WMM, comme les coûts de financement additionnels, les honoraires professionnels et les coûts d'assurance supplémentaires²⁶⁴.

[541] Le Tribunal partage leur avis qu'en ce qui concerne les honoraires professionnels de 73 933 \$, ceux-ci ne répondent pas à la définition de la garantie prévue au formulaire « Extension pertes d'exploitation 2.0 (233.6-1) », retenu par les assureurs comme assise à la réclamation des frais supplémentaires, comme il sera fait état ci-après :

6. HONORAIRES PROFESSIONNELS

La garantie est étendue pour couvrir les honoraires professionnels raisonnables et nécessaires que l'Assureur paiera aux vérificateurs, comptables, architectes, arpenteurs-géomètres, ingénieurs ou aux autres consultants professionnels pour la production et l'attestation des renseignements liés aux activités de l'Assuré qui sont requis par l'Assureur en cas de sinistre.

La présente extension de garantie s'applique uniquement aux frais engagés pour l'établissement du montant d'une perte dont l'Assureur assume par ailleurs la responsabilité.

²⁶³ Ces frais sont énumérés dans un tableau préparé par WMM qui indique aussi le traitement de chacun des postes par eux : pièce D-21, *Schedule 4*.

²⁶⁴ Ils avaient aussi refusé les dépenses d'amortissement additionnelles, mais cette réclamation a depuis été retirée.

Sont exclus les frais et honoraires facturés par des experts en sinistre publics.

[Soulignements du Tribunal]

[542] Selon la description fournie pour ces honoraires et la preuve soumise, ils n'ont pas été « requis par l'Assureur » ou engagés pour « l'établissement du montant d'une perte ». Il appert que ces honoraires professionnels ont davantage servi à des fins de financement.

[543] Pour ce qui est des coûts de financement additionnels qui auraient été engagés pour « compenser les retards de paiement des assureurs »²⁶⁵, ceux-ci ne font pas davantage l'objet d'une couverture d'assurance. Ils ne répondent pas non plus à la définition de la garantie du taux hypothécaire prévue à l'article 5 du formulaire « Extension pertes d'exploitation 2.0 (233.6-1) », laquelle ne s'applique qu'en cas de perte totale de l'immeuble et selon les conditions qui y sont rattachées.

[544] De toute façon, les coûts liés au financement constituent des dommages indirects²⁶⁶.

[545] En dernier lieu, le Tribunal note que l'assurée réclame, dans sa demande introductive, des dommages pour compenser le préjudice encouru en raison de la faute alléguée à l'encontre de l'assureur Tokio pour des retards de paiement. Les autres frais d'intérêts encourus, en marge de ceux-ci, ne peuvent tomber sous l'égide de la police.

[546] Enfin, les frais exigés lors de la conclusion d'une police avec un nouvel assureur, suivant le retrait de ceux en défense, ne peuvent être imputables à ces derniers en l'absence d'une faute qui n'a pas été établie en l'occurrence. C'est donc à bon droit que ces frais ont aussi été écartés de la réclamation recouvrable.

[547] Cela dit, d'autres frais ont été reconnus par les experts WMM à hauteur de 74 216 \$²⁶⁷.

[548] De ce montant, les assureurs ont versé une indemnité de 50 000 \$, soit le maximum prévu selon le tableau récapitulatif faisant état des montants d'assurance couverts par sinistre, en se basant sur le formulaire « Extension pertes d'exploitation 2.0 (233.6-1) », lequel prévoit²⁶⁸ :

²⁶⁵ Selon le témoignage d'Alexandre Beaulieu-Tremblay.

²⁶⁶ *Léger c. Général Accident, compagnie d'assurances*, 2006 QCCA 362, par. 7-10 : « [10] De cette somme, il faut d'abord déduire une première tranche de 67 000 \$ correspondant aux frais d'emprunt figurant aux postes d) et e) ci-dessus. Il s'agit en l'occurrence d'un préjudice qui ne résulte ni directement ni immédiatement du fait dommageable ».

²⁶⁷ Soit ceux indiqués sous le titre « *Extra Expenses* » dans le *Schedule 4*, pièce D-21.

²⁶⁸ Pièce P-2, p. 101 sur 124.

4. FRAIS SUPPLÉMENTAIRES

La garantie est étendue pour couvrir les **frais supplémentaires** nécessairement engagés par l'Assuré pendant la **période de remise en état** pour maintenir, dans la mesure du possible, la marche normale des activités de son entreprise, après un sinistre couvert ayant atteint les **bâtiments** ou leur **contenu**.

La présente extension de garantie s'étend également aux pertes susdites effectivement subies pendant toute période, à concurrence de trente (30) jours, au cours de laquelle l'accès aux lieux est interdit par les autorités civiles en raison directe d'un sinistre couvert ayant atteint des lieux avoisinants.

Sont exclus :

- 4.1. la perte de revenus;
- 4.2. les frais excédant ceux nécessaires au maintien, dans la mesure du possible, de la marche **normale** de l'entreprise de l'Assuré;
- 4.3. les frais de réparation ou de remplacement des biens endommagés, étant cependant couvert l'excédent desdits frais sur le coût **normal**; dans la mesure où il a pour effet de diminuer les **frais supplémentaires** couverts par la présente assurance.

Par « **frais supplémentaires** », on entend l'excédent des frais engagés pour la reprise des activités sur ceux qui, en l'absence de sinistre, auraient été engagés pendant la période correspondant à la **période de remise en état**, y compris tous autres frais exceptionnels nécessaires, notamment ceux relatifs à l'utilisation provisoire de biens nécessaires aux activités **normales** de l'Assuré. Dans ce dernier cas, le sauvetage des biens restant en surplus après la reprise des activités **normales** doit entrer en ligne de compte dans le règlement d'un sinistre couvert.

Par « **normal** », on entend ce qui existe (ou existerait) en l'absence de sinistre.

Par « **période de remise en état** », on entend la période nécessaire à la réparation ou au remplacement, dans les meilleurs délais, des biens sinistrés; elle commence le jour du sinistre et n'est pas modifiée par l'expiration du contrat.

[Soulignement du Tribunal]

[549] En demande, monsieur Alexandre Beaulieu-Tremblay a expliqué avoir plutôt présenté sa réclamation pour frais supplémentaires sous le formulaire « Perte réelle subie (238.0 Version 5) », lequel indique ce qui suit²⁶⁹ :

2.2. En ce qui concerne l'augmentation des frais d'exploitation :

selon les frais supplémentaires nécessairement et raisonnablement engagés dans le seul but d'éviter ou de limiter, durant la période d'indemnisation, la réduction du chiffre d'affaires imputable au sinistre couvert, mais uniquement à concurrence de la somme obtenue par l'application du pourcentage de bénéfice brut à la réduction ainsi évitée (sous réserve de la Disposition particulière 3.2. ci-après);

[Soulignements du Tribunal]

[550] Or, tel que confirmé par monsieur Beaulieu-Tremblay, l'assurée n'a généré aucun revenu entre le 23 janvier 2019 et le 15 janvier 2020. Durant cette période, il n'y a donc pas eu de réduction du chiffre d'affaires « évitée ou limitée », puisque la réduction a été totale.

[551] Durant la période du 15 janvier 2020 au 22 janvier 2020, soit la date de fin pour la période d'indemnisation de douze (12) mois, l'assurée a généré certains revenus pour les chambres (15 717 \$), le stationnement (792 \$) et d'autres menus postes (1 570 \$).

[552] Si ces quelques revenus devaient constituer la base de calcul pour établir les frais supplémentaires payables en fonction de la définition prévue, il en résulterait une bien mince indemnisation pour l'assurée. En effet, WMM a calculé la « réduction évitée du chiffre d'affaires » en appliquant le pourcentage de bénéfice brut pour chacune de ces catégories de revenus, ce qui produit un montant de 13 693,77 \$ comme indemnité maximale au titre des frais particuliers, dans ce scénario²⁷⁰ :

15 717 \$ x 82,15 % =	12 911,52 \$
792 \$ x 70,40 % =	557,57 \$
1 570 \$ x 14,31 % =	224,68 \$
TOTAL	13 693,77 \$

[553] En outre, si cette approche avait été retenue, les revenus de 18 079 \$ générés auraient dû être déduits du calcul pour établir la réduction du chiffre d'affaires, aux fins de l'indemnité pour la perte d'exploitation.

²⁶⁹ Pièce P-2, p. 102 sur 124.

²⁷⁰ *Schedule 6*, pièce D-21, dans la mesure où les critères des articles 2.2 et 3.2 de la section « Perte réelle subie » (formulaire 238.0 Version 5) sont respectés.

[554] En choisissant plutôt d'indemniser l'assurée pour une perte d'exploitation complète sur le délai maximal de douze (12) mois (soit 52 semaines), comme ce fut le cas en l'espèce, cela a permis de générer une indemnité hebdomadaire de 104 711,54 \$ (en partant de la base retenue par les assureurs de 5 445 000 \$ / 52 = 104 711,54 \$), sans tenir compte des revenus générés durant la semaine du 15 au 22 janvier 2020. Autrement, une indemnité calculée pour la perte du chiffre d'affaires en vertu de l'article 2.1 de la section « Perte réelle subie (238.0 Version 5) » en aurait été réduite d'autant.

[555] Il appert donc que l'évaluation retenue en fonction de la période d'indemnisation de douze (12) mois, sous le formulaire « Extension de garantie pour les pertes d'exploitation 2.0 », pour mener à une indemnisation de 50 000 \$ est globalement plus avantageuse pour Clarendon qu'une indemnisation basée sous l'article 2.2 du formulaire « Perte réelle subie (238.0 Version 5) ».

[556] Le Tribunal note que, dans ce contexte, l'argument en demande soutenant que le formulaire « Perte réelle subie » ne prévoit aucune limite au titre des frais supplémentaires devient non pertinent.

[557] De l'avis du Tribunal, aucune autre somme n'est donc due au chapitre des frais supplémentaires à Clarendon.

5.5 La réclamation contre Tokio et Northbridge

[558] L'assurée réclame contre Tokio et Northbridge la somme de 25 019,54 \$ en frais de financement vu des retards de paiement, avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q. à compter du 15 mars 2021.

[559] Le Tribunal doit statuer si Tokio et Northbridge ont commis une faute dans l'exécution de leurs obligations à titre d'assureurs, justifiant l'octroi de la réclamation.

[560] En vertu de l'article 2473 du C.c.Q., l'assureur a l'obligation de payer l'indemnité dans les soixante (60) jours suivant la réception de la déclaration de sinistre ou encore, des pièces justificatives. La clause 21 de la police est au même effet.

[561] Clarendon allègue que Tokio a, tout au long du dossier, fait défaut de remplir son obligation de paiement dans des délais raisonnables, lui causant ainsi un préjudice.

[562] À titre d'exemple, la demande d'indemnité provisoire #1 est datée du 19 février 2019. Tokio n'a complété le paiement que le 9 août 2019. Cela correspond à 170 jours après l'envoi de celle-ci et 110 jours au-delà de son obligation légale, si l'on considère la demande provisoire comme la pièce justificative requise.

[563] Lors de la demande d'indemnité provisoire #6, datée du 23 décembre 2019, Tokio a mis 192 jours à verser sa portion pour la perte réelle, soit 132 jours au-delà de son obligation légale et 156 jours après le paiement de l'avant-dernier assureur.

[564] Au moment de souscrire son assurance, Clarendon n'était pas informée que la responsabilité de Northbridge serait partagée avec Tokio à 50 %-50 %.

[565] Or, n'eût été ce partage de responsabilité intervenu ultérieurement et hors sa connaissance, Northbridge aurait payé sa part complète des indemnités à la même date et sans retard. Elle aurait d'ailleurs été en demeure de plein droit à l'expiration du délai de soixante (60) jours suivant la réception des pièces justificatives, en cas de défaut²⁷¹.

[566] L'assurée ne conteste pas que la coassurance est possible, mais il aurait fallu son accord²⁷².

[567] L'assurée a avisé à plusieurs reprises les défenderesses des retards indus dans les paiements de Tokio, ce qui ajoutait au stress financier vécu, mais rien n'y fit.

[568] Cette preuve de Clarendon n'a pas été contredite et le montant réclamé n'a pas fait l'objet d'une contestation.

[569] Le Tribunal est d'avis que Tokio a manqué à son obligation de verser les indemnités dans les délais prévus, ce qui a causé un préjudice à l'assurée qui a dû financer conséquemment des travaux après sinistre.

[570] À l'égard de Northbridge, le Tribunal conclut qu'elle a manqué à ses obligations de haute bonne foi qui incombent aux assureurs²⁷³, en n'informant pas l'assurée de la coassurance avec Tokio, ce qui a placé celle-ci devant le fait accompli de devoir composer avec un assureur qui ne respecte pas les délais de paiement.

[571] Dans ces circonstances, une condamnation afin de compenser l'assurée pour les frais de financement qu'elle a dû encourir est requise contre ces parties.

[572] La réclamation est donc accueillie au montant de 25 019,54 \$.

6. L'application aux faits sur la demande reconventionnelle

[573] Les assureurs soutiennent avoir droit au remboursement de sommes payées en trop, en cours de travaux, puisqu'elles sont relatives à des améliorations qui ne relèvent pas du sinistre. Ils invoquent qu'il était connu de l'assurée qu'elle devrait leur

²⁷¹ *Promutuel Les Prairies, société mutuelle d'assurances générales c. Selmay*, 2011 QCCA 524, par. 15-16.

²⁷² D. LLUELLES, préc., note 22, par. 10.

²⁷³ *Id.*, par. 53.

rembourser certaines sommes. Pour d'autres éléments, les paiements furent effectués par erreur. La répétition de l'indu est alors l'assise de leur recours²⁷⁴.

[574] Leur réclamation totalise 1 209 919,36 \$ et l'assurée reconnaît devoir payer un montant de 497 578,28 \$ sur celle-ci. Il demeure donc un solde de 712 341,08 \$ en litige, selon les montants déterminés au jour des plaidoiries (montant qui comprend un frais d'administration de 10% et de profit de 11%).

[575] Le Tribunal doit statuer si les assureurs peuvent, après coup, formuler une telle réclamation. Si oui, il devra déterminer si celle-ci est bien fondée et pour quel montant, le cas échéant.

[576] Plus spécifiquement en ce qui concerne les paiements effectués par erreur, les assureurs soutiennent avoir appris, vers la fin de l'année 2020 ou le début de l'année 2021, de la part de Dubeau (par l'entremise de monsieur Racine)²⁷⁵, que certains travaux leur avaient été facturés bien qu'ils aient eu trait à des salles de bain remaniées et non touchées par le sinistre.

[577] Ils ont appris, à la même époque, que Qualinet n'avait pas réparti les frais entre eux et l'assurée. Ces coûts leur ont donc été entièrement facturés.

[578] Lors d'une rencontre convoquée par monsieur Migneault en février 2021, les assureurs informent Clarendon qu'ils ont l'intention de formuler une demande de remboursement, laquelle est alors chiffrée à un montant encore plus élevé.

[579] Monsieur Côté témoigne que monsieur Migneault est mal à l'aise. Lui et son fils sont sous le choc d'apprendre cette nouvelle, près de deux (2) ans après le sinistre. Ils se sentent floués et perdent confiance en monsieur Migneault ainsi que les représentants de Jessome.

[580] Les assureurs poursuivent leurs vérifications par la suite et découvrent d'autres éléments qui leur auraient été facturés sans assise, ce qui a mené à la présente demande reconventionnelle.

[581] Bien que le présent litige n'ait pas été engagé avec, comme prémisse, une mauvaise conduite alléguée de la part des assureurs, il demeure que le contexte ayant mené à certaines réclamations sous ce volet doit être tenu en compte dans l'appréciation que devra en faire le Tribunal. Il y fera référence lorsque pertinent.

²⁷⁴ *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, 2019 CSC 57, par. 68-70.

²⁷⁵ L'existence de cette communication a été établie en preuve. Il faut faire la distinction avec la preuve de la véracité du contenu de cette communication, qui elle a fait l'objet d'une objection accueillie pour ouï-dire : *Montréal (Ville de) c. Société d'énergie Foster Wheeler Itée*, 2007 QCCA 441, par. 21.

6.1 Les réclamations diverses

• Élément #41 - Fenêtre en bois (chambre #500) – moisissure - 4 160 \$

[582] Les assureurs soutiennent que cette fenêtre ne fut pas endommagée par le sinistre. Ils ont payé par erreur son remplacement dans le cadre de la facturation globale reçue de Dubeau pour les fenêtres²⁷⁶. Ils invoquent avoir droit au remboursement réclamé sur la base de la restitution de l'indu, au sens de l'article 1491 du C.c.Q.

[583] Monsieur Corriveau allègue avoir compris d'un échange entre monsieur Racine et son collègue, monsieur Yvon Goupil, que la fenêtre de la chambre #500 était pourrie²⁷⁷. Monsieur Petit a confirmé cet état lors de son témoignage²⁷⁸.

[584] La réclamation est donc constituée du coût de 3 250 \$ facturé par Vitrierie Lévis (qui a procédé au remplacement de toutes les fenêtres) pour la fenêtre elle-même²⁷⁹ et d'un frais estimé de main-d'œuvre au montant de 910 \$²⁸⁰, ce qui totalise une somme de 4 160 \$.

[585] L'assurée réfute devoir ce montant. Pour elle, cette fenêtre était en bon état avant le sinistre et, si elle fut endommagée, c'est en raison des nombreuses manipulations en cours de travaux, puisque les matériaux transitaient par les fenêtres de cette section de l'hôtel. En outre, elle indique que cette réclamation ne fut pas indiquée dans l'Analyse de Jessome du 21 mai 2020, qui prévoyait pourtant une rubrique pour les montants à recouvrer²⁸¹.

[586] Le Tribunal est d'avis que les manipulations n'ont pu à elles seules causer un état de pourriture. Toutefois, il est en preuve que du matériel transitait par cette fenêtre et qu'elle a dû être déplacée lors des travaux à cette fin.

[587] Il conclut que des causes concurrentes ont mené à la nécessité de la remplacer. Il tient aussi en compte que l'assurée n'a pas été avisée à l'époque de cette situation, ce qui fait qu'elle n'a pu valider l'état de la fenêtre en temps opportun²⁸².

²⁷⁶ Pièce D-33.1, ligne 275.

²⁷⁷ Témoignage de Jérôme Corriveau du 20 novembre 2025, jour 21.

²⁷⁸ Témoignage d'Olivier Petit du 20 novembre 2025, jour 21.

²⁷⁹ Facturation de Dubeau du 2 mars 2020, pièce D-46, p. 4993. Voir aussi la soumission de Vitrierie Lévis du 17 septembre 2019 : pièce D-29_41-3, p. 16 sur 72. Vitrierie Lévis a exécuté les travaux et facturé Dubeau : facture du 18 février 2020, pièce D-29_41-2, qui est incluse à la facturation CLA-20-02 de Dubeau, pièce D-46 p. 386.

²⁸⁰ Fenêtre incluse à la soumission de Menuiserie Delisle du 2 avril 2019, pièce D-29_41-1, qui prévoyait un coût estimé de 910 \$ pour la main-d'œuvre. Finalement, ce ne fut pas cette firme qui a procédé aux travaux.

²⁸¹ Pièce D-24.

²⁸² Selon le témoignage de Michel Côté.

[588] Il arbitre donc cette réclamation à la moitié. Il accorde 2 080 \$ aux assureurs, puisqu'il s'agit d'une dette de l'assurée envers eux, qu'ils ont payée par erreur à Dubeau et que l'assurée doit leur rembourser.

- **Élément #66 : Supports télévision et/ou coffres-forts – installation – 13 289 \$**

[589] Un montant de 13 289 \$ fut facturé par Dubeau pour l'installation des supports à télévisions et coffres-forts²⁸³. Les assureurs allèguent avoir payé ce montant à l'entrepreneur par erreur et en réclament le remboursement, en vertu de la restitution de l'indu.

[590] Pour eux, ces supports et leur vissage au mur sont spécifiquement prévus au rapport de GSA²⁸⁴ qui établissait la couverture concernant le contenu, en vertu de la police. Ils invoquent la définition de « contenu » prévue à celle-ci, laquelle réfère au mobilier comme faisant partie du « matériel » visé par cette protection²⁸⁵. Il y aurait donc eu une double indemnisation en raison du paiement de 1 220 436,55 \$ déjà versé pour le contenu.

[591] L'assurée ne conteste pas le quantum. Cependant, elle invoque que la main-d'œuvre associée à ces supports doit être payée par les assureurs pour la couverture de la police relative au bâtiment²⁸⁶. De plus, la réclamation est tardive, n'ayant jamais été annoncée dans l'analyse des coûts de mesures compensatoires du 21 mai 2020, laquelle incluait une colonne pour les montants à recouvrer²⁸⁷. L'assurée fut donc laissée avec l'impression que ce volet était réglé et déjà traité, puisque le détail de facturation de Dubeau permettait d'identifier les entrées à cet égard.

[592] Le Tribunal conclut que la police est ambiguë sur cette question. Il est vrai qu'elle ne définit pas ce qu'est une « installation fixe située sur les lieux », qui, elle, fait partie de la définition de « bâtiment » (clause 3.1). L'article 903 du C.c.Q. devient alors pertinent pour en comprendre la portée et il s'avère que des supports « matériellement attachés » à l'immeuble sont considérés comme une partie de celui-ci. Il en résulte que ce serait la protection pour le bâtiment, et non pour le contenu, qui devrait trouver application.

²⁸³ Pièce D-33.1, lignes 273-274, ainsi que la facturation de Dubeau, pièce D-29_66.

²⁸⁴ Pièce D-16, articles 809-812 (télévisions) et 39, 123, 214, 305, 394, 493, 596 et 674 (coffres-forts). Voir aussi la déclaration sous serment de Philippe Caron, pièce D-110.

²⁸⁵ Pièce P-2, section des Définitions, p. 36 sur 124.

²⁸⁶ Elle prend notamment appui sur la définition de bâtiment de la police (formulaire 34.0, clause 3.1), pièce P-2, et sur l'article 903 du C.c.Q. pour les meubles qui sont matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, qui seraient des « immeubles ».

²⁸⁷ Pièce D-24.

[593] Cette lecture de la police est celle qui apparaît le plus cohérente en l'occurrence. Vu la nécessité de l'interpréter, le Tribunal peut tenir compte dans son appréciation des attentes raisonnables de l'assurée. Celle-ci, dans les circonstances de la tardiveté de la réclamation, pouvait s'attendre à ce que ces supports aient été valablement assumés par les assureurs.

[594] De plus, en raison de l'application de la règle proportionnelle, si une partie de l'indemnité versée pour le contenu concernait par erreur cet élément, il en résulte qu'une portion de cette réclamation n'a pas été payée par ce volet de la police. Le Tribunal ne peut, toutefois, pousser plus loin le raisonnement, en l'absence d'une preuve pertinente à cet effet.

[595] À tout événement, il estime que les assureurs n'ont pas satisfait leur fardeau de prouver l'existence d'une double indemnisation.

[596] Cette réclamation est donc rejetée.

- **Élément #128 : Têtes de lit – installation – 9 316 \$**

[597] Cet élément pour l'installation des têtes de lit fut aussi spécifiquement traité dans le rapport de GSA au titre de la couverture sur le contenu, qui inclut le mobilier et la main-d'œuvre²⁸⁸.

[598] La réclamation vise 136 heures de main-d'œuvre à un taux horaire de 68,50 \$²⁸⁹ pour fixer les têtes de lit aux murs. Les assureurs réitèrent avoir déjà indemnisé l'assurée pour le contenu en versant le montant total de 1 220 436,55 \$. En acquittant le montant de 9 316 \$ facturé par Dubeau, ils ont indemnisé doublement l'assurée.

[599] L'assurée ne conteste pas le quantum. Elle invoque les mêmes arguments que pour l'élément précédent, dont celui de la tardiveté, vu que le détail de facturation était connu au moment du paiement.

[600] Le Tribunal rejette cette réclamation pour les mêmes motifs que ceux retenus pour l'élément #66.

6.2 Les salles de bain

- **Élément #45 : Céramique – 26 825 \$ (230 832 \$ réclamé - montant reconnu par l'assurée de 204 007 \$)**

²⁸⁸ Pièce D-16. Voir aussi la déclaration sous serment de Philippe Caron, pièce D-110 : la main-d'œuvre est incluse au rapport. Pour la définition, voir la pièce P-2, section des Définitions, p. 36 sur 124.

²⁸⁹ Pièce D-46, p. 785, 829, 833, 929 et 931, pour un total de 140 heures qui furent réduites à 136.

[601] Les assureurs réclament 230 832 \$ pour cet élément. L'assurée reconnaît devoir un montant de 204 007 \$, ce qui laisse un écart de 26 825 \$ en litige.

[602] La ventilation se décline comme suit:

Soumission de Couvre-Plancher Pelletier pour le coût total de remplacement et qui fut payé par les assureurs	500 401 \$ ²⁹⁰
Valeur de la céramique d'origine à soustraire	(247 966 \$ ²⁹¹)
Autres déductions à soustraire suivant les explications reçues de l'assurée	
- Câbles chauffants directement payé à Pagui	(13 500 \$ ²⁹²)
- Installation de la membrane	(8 103 \$)
SOLDE	230 832 \$

[603] L'assurée reconnaît que, conformément à une entente entre les parties, les assureurs ont procédé à l'achat de la céramique pour toutes les salles de bain de Clarendon, même si uniquement soixante-quatre (64) d'entre elles (sur les 143) étaient à leur charge suivant le sinistre. Elle admet donc devoir un montant pour la céramique, lequel devait faire l'objet d'une mesure compensatoire.

[604] Elle invoque, toutefois, que la soumission est erronée. Il faudrait soustraire de la réclamation un montant additionnel de 4 400 \$ pour la colle utilisée aux fins d'apposer la membrane et un montant de 22 425 \$ pour réduire à 134 (plutôt que 290) le nombre de seuils de portes qui furent installés (l'hôtel ne comprenant que 144 salles de bain et dix (10) d'entre elles avaient déjà été rénovées). Ces montants correspondent à l'écart de 26 825 \$ pour lequel les parties ne s'entendent pas.

[605] Le Tribunal est d'avis que le montant de la colle est l'accessoire de la membrane qui aurait dû être assumé par les assureurs, du moment qu'ils acceptaient de couvrir les frais de celle-ci. Cette réclamation des assureurs est donc rejetée.

²⁹⁰ Pièce D-29_45-1, p. 2. Les factures de Pelletier Déco Surfaces (suivant un changement de nom) acquittées par Dubeau sont les suivantes: Facture # 01-012016 de 125 100,25 \$. Cette facture n'a pas été retracée. Elle apparaît dans la facturation de Dubeau, pièce D-46, p. 107 (ligne 270 de la pièce D-33.1); Facture du 24 octobre 2019 : 125 100,25 \$ (pièce D-29_45-2, p. 21 de 72). Elle est incluse à la facturation de Dubeau, pièce D-46, p. 134, 161 et 188; Facture du 21 novembre 2019 : 125 100,25 \$ (pièce D-29_45-2, p. 22 de 72). Elle est incluse à la facturation de Dubeau, pièce D-46, p. 215, et Facture du 17 décembre 2019 : 125 100,25 \$ (pièce D-29_45-2, p. 24 de 72). Elle est incluse à la facturation de Dubeau, pièce D-46, p. 238 et 261.

²⁹¹ Voir la soumission de Couvre-Plancher Pelletier du 29 mars 2019 : D-29_45-1, p. 1. Montant admis par Clarendon.

²⁹² Voir la pièce D-29_45-3.

[606] Pour les seuils, le Tribunal est d'avis que la preuve prépondérante a établi qu'il en fut installé pour d'autres portes que celles des salles de bain²⁹³. Il est donc logique que la soumission ait compté le double de seuils requis ($134 \times 2 = 268$), avec un ajout d'exemplaires additionnels pour pallier, notamment, les erreurs de manipulation en cours de travaux. Il n'y a donc pas lieu de retrancher de montant de la soumission à cet égard.

[607] Comme l'assurée ne conteste que l'écart de 26 825 \$ sur cette réclamation, le Tribunal la condamnera à assumer celui-ci, moins le montant de 4 400 \$ retranché, soit 22 425 \$.

[608] Le Tribunal prend aussi acte du consentement de l'assurée à payer une somme de 204 007 \$ aux assureurs.

- **Élément #63 : Salles de bain non touchées par le sinistre – 274 739,98 \$ (387 443,98 \$ réclamé - montant reconnu par l'assurée de 112 704 \$)**

[609] Cette réclamation vise des travaux payés par les assureurs en lien avec les soixante-dix (70) salles de bain qui n'ont pas été endommagées par le sinistre (contrairement à celles visées par l'élément #60 des mesures compensatoires qui concerne des salles de bain que les assureurs ont pris à leur charge et qui ont subi des dommages en lien avec l'incendie).

[610] Dubeau les a inclus dans ses factures attribuées aux assureurs²⁹⁴, ce que Jessome aurait appris entre novembre 2020 et février 2021, dans le contexte déjà exposé. Les assureurs arguent que ces montants n'étaient pas recevables en vertu de la police et que l'entrepreneur n'aurait pas dû les inclure à son détail de facturation visant les travaux après sinistre.

[611] À tout événement, Jessome a procédé à l'estimation du coût moyen de rénovation pour une salle de bain, lequel s'élevait d'abord à un montant de 6 369,80 \$²⁹⁵. La réclamation initiale consistait donc en ce montant, multiplié par soixante-dix (70) (nombre non contesté par l'assurée), pour un total de 445 886 \$.

[612] À la lumière de la preuve administrée par Clarendon au procès, les assureurs ont ajusté à la baisse leur réclamation pour en venir à un coût unitaire, par salle de bain, de 5 534,91 \$²⁹⁶. Il en résulte qu'ils recherchent maintenant un montant global de 387 443,70 \$.

²⁹³ Voir la pièce D-44.2, p. 109 et 327, à titre d'exemple.

²⁹⁴ Pièce D-46.

²⁹⁵ Pièces D-29_63 et D-25.7. Voir à titre d'illustration les photographies D-44.1a, p. 172-174.

²⁹⁶ Pièces D-25.7 et D-29_63.

[613] Monsieur Corriveau, qui a complété l'exercice d'estimation, affirme qu'il s'agit d'un coût très conservateur et que les éléments déjà répartis sous d'autres chefs n'ont pas été inclus (céramique et utilitaires). Il n'y a donc pas de doublons.

[614] L'assurée admet devoir payer une portion de cette réclamation, bien qu'elle ne fût pas annoncée dans l'analyse des coûts de mesures compensatoires du 21 mai 2020, laquelle incluait une colonne pour les montants à recouvrer²⁹⁷. Elle reconnaît un montant de 112 704 \$²⁹⁸.

[615] Elle conteste la différence, notamment en raison du fait que la réclamation est basée sur une estimation, alors que des coûts concrets ont été encourus. Elle invoque aussi avoir déjà payé plusieurs postes inclus dans l'estimation, tels que la démolition et le désamiantage²⁹⁹, la réparation et la préparation de planchers³⁰⁰, les travaux relatifs au gypse (à l'exception de ceux du plafond qui sont à la charge des assureurs en raison des thermopompes)³⁰¹, des travaux d'électricité (à l'exception des fixtures)³⁰², les portes escamotables et leur installation ainsi que des tablettes et leur installation³⁰³. Elle soulève également un dédoublement en ce qui concerne l'installation des utilitaires aussi visée à l'élément #65.

[616] Le Tribunal note que certains de ces points ont été tenus en compte par les assureurs pour réduire leur évaluation.

[617] Cela dit, il est d'avis que l'assurée ne peut être condamnée à leur payer la différence entre la somme de 387 443,98 \$ réclamée et celle de 112 704 \$ admise (soit 274 739,80 \$).

[618] Il n'est pas clair si les assureurs invoquent l'assise de la restitution de l'indu pour justifier cette réclamation. De toute façon, elle ne pourrait être retenue, au sens de l'article 1491 du C.c.Q.

[619] Les assureurs n'ont pas démontré, avec une preuve prépondérante avoir, de fait, payé pour ces travaux. Il s'ensuit qu'aucune preuve de factures ou portion de

²⁹⁷ Pièce D-24.

²⁹⁸ Les lignes suivantes de l'estimation de Jessome pour une salle de bain type sont reconnues par l'assurée : Ligne 20. Chambranle (29,75 \$); Ligne 22. Installation des boiseries (34,25 \$); Ligne 38. Toilette (400,20 \$), pièce P-25.60, p. 3; Ligne 39. Robinetterie (314,60 \$), pièce P-25.60, p. 5; Ligne 40. Nouvelle douche moins base et drain (1 019,75 \$ - 259 \$ - 4,75 \$ = 756 \$); Ligne 45. Deux (2) encastrés de 4 pouces (11,65 \$ x 2 = 23,30 \$), pièce DR-11, et Ligne 46. Ruban LED (14,50 \$). Total de 1 572,60 \$ x soixante-dix (70) salles de bain = 110 082 \$. À ce montant s'ajoute 2 622 \$ pour quarante-six (46) tablettes en verre (soit soixante-dix (70) – vingt-quatre (24) tablettes payées par l'assurée) à 57 \$, pièce P-25.60, p. 6. Il en résulte un montant global de 112 704 \$.

²⁹⁹ Pièce DR-8.

³⁰⁰ Pièce DR-9.

³⁰¹ Pièce DR-10.

³⁰² Pièce DR-11.

³⁰³ Pièce DR-12.

factures concrètes, payées par erreur, n'a été apportée. Seule une estimation a été introduite. La preuve révèle que l'assurée a déjà payé pour plusieurs travaux dans ces salles de bain, à même les factures reçues de Dubeau, malgré la révision de l'estimation soumise. Jessome a d'ailleurs admis ne pas avoir vérifié les factures qui ont été transmises à l'assurée et qui comprennent de nombreuses entrées en lien avec ce que cet élément vise à recouvrer.

[620] Or, il s'agit de la première condition devant être satisfaite pour que la restitution puisse être ordonnée.

[621] De plus, le Tribunal retient qu'il n'y a pas eu la démonstration d'une dette pour le solde réclamé, en sus du montant reconnu par l'assurée.

[622] La réclamation fut formulée tardivement, alors que Jessome révisait pourtant la facturation que Dubeau lui remettait et qu'il aurait été possible de déceler plus tôt l'attribution effectuée par celle-ci.

[623] Il est pour le moins surprenant que Dubeau n'ait pas soulevé plus tôt avoir inclus ces travaux dans son détail de facturation destiné aux assureurs. On parle tout de même de soixante-dix (70) salles de bain! Il n'est pas en preuve que ce fut à la demande de l'assurée. À cet égard, tout au plus, il fut établi que monsieur Côté a demandé à quelques reprises que des montants soient transférés aux assureurs, mais il n'a pas été établi, de façon prépondérante, que de telles demandes aient visé les frais en cause.

[624] Le témoignage de monsieur Racine ne fut pas très éclairant sur la question, ce dernier semblant plutôt fuyant quant aux circonstances ayant mené à cette attribution aux assureurs et à la discussion à ce sujet près de deux (2) ans plus tard. Il a affirmé ne pas se souvenir de ce qu'il a dit à cet égard à monsieur Corriveau, bien qu'il ne l'ait pas nié³⁰⁴.

[625] Le Tribunal est d'avis que Jessome, au nom des assureurs, aurait dû et pu identifier plus tôt que des entrées de temps et des détails de facturation concernaient des salles de bain que les assureurs considèrent non touchées par le sinistre. L'identification des numéros de chambres qui y sont indiqués et les descriptions inscrites, en sont des indices³⁰⁵. Il s'agissait d'un travail de révision colossal, le Tribunal en convient, mais la preuve révèle que Jessome prenait le soin de réviser les factures reçues.

[626] Les assureurs ne peuvent, près de deux (2) ans après le sinistre, sortir une toute nouvelle analyse qui change de façon non négligeable celle préalable et s'en servir pour demander un remboursement à l'assurée. Le Tribunal est d'avis que ce

³⁰⁴ Témoignage de Jean-Yves Racine du 25 novembre 2025, jour 23.

³⁰⁵ À titre d'exemple, les entrées de temps de Constructions Duroy font état de tels numéros de chambres : pièce D-115, p. 20, 22 et 24.

principe s'applique en raison du standard de la plus haute bonne foi qui s'impose aux assureurs dans leur relation avec leur assurée.

[627] En l'absence d'une preuve de manœuvres frauduleuses, celle-ci pouvait considérer que ces travaux avaient été payés et que ce volet était réglé. Cette perception n'était, d'ailleurs, aucunement tronquée, puisque l'assurée a payé de nombreuses factures pour ses rénovations et qu'elle pouvait donc raisonnablement penser avoir payé ce qu'elle devait assumer pour les améliorations apportées.

[628] Pour ces motifs, le solde visé par cette réclamation n'est pas accordé, en marge de ce que reconnaît devoir l'assurée.

6.3 Les travaux de Qualinet

- **Élément #54 : Travaux de nettoyage de chambres non touchées (section 1927) – 56 447 \$ (qui devrait en fait totaliser 56 503 \$)**

[629] Les assureurs ont remboursé à l'assurée une somme totale de 1 118 840,95 \$ en coûts de nettoyage, d'assèchement, de décontamination et de déshumidification facturés par Qualinet³⁰⁶.

[630] La preuve révèle que celle-ci a facturé l'assurée, sans faire la distinction entre ce qui relevait des travaux de nettoyage nécessaires à la suite du sinistre, de ceux pouvant découler des améliorations apportées.

[631] La présente réclamation vise donc le recouvrement des coûts de Qualinet en lien avec ce second volet, tel qu'ajusté suivant la preuve administrée lors de l'audition³⁰⁷. Les interventions de nettoyage et d'assèchement à la suite du sinistre (pour la période de janvier à avril 2019, inclusivement) ont été assumées par les assureurs et ne font pas l'objet de la demande reconventionnelle.

[632] L'estimation servant de base à la réclamation fut préparée par Jessome. Elle vise des travaux de nettoyage au coût de 28 275 \$ pour trente-neuf (39) chambres de la partie basse (les trois (3) chambres du 7^e étage ne sont pas considérées dans le calcul)³⁰⁸, ainsi qu'un coût de 15 288 \$ pour l'assèchement et la déshumidification, par étage, de cette partie. Les assureurs invoquent que cette section de Clarendon n'a pas subi de dommages à la suite du sinistre.

[633] Une somme de 8 080 \$ est aussi réclamée pour des déshumidificateurs additionnels qui y auraient été installés à l'été 2019, à la suite d'une humidification excessive. Subsidiairement, les assureurs avancent que cette problématique d'humidité excessive aurait découlé strictement des opérations d'ignifugation

³⁰⁶ Pièce D-33.1, p. 6.

³⁰⁷ Pièces D-25.11 et D-29_54.

³⁰⁸ Plans de la pièce D-10 ainsi que la pièce D-25.11.

effectuées par l'assurée en juin et juillet 2019 pour rendre l'immeuble conforme³⁰⁹. Enfin, un montant de 4 860 \$ est recherché pour du temps consacré par Qualinet à déplacer des boîtes.

[634] L'assurée conteste la réclamation au motif qu'elle est basée sur une estimation, alors que des factures ont été transmises par Qualinet, avec le détail de ses interventions.

[635] Elle conteste aussi qu'il puisse être affirmé qu'aucune chambre ne fut touchée par le sinistre dans la partie basse. Pour elle, tout l'hôtel a été touché par l'humidité, la fumée, les odeurs et la poussière des travaux découlant du sinistre. L'ascenseur de cette section était le seul en fonction durant les travaux et des chambres ont servi de bureaux de chantier, sans compter que celles dont le numéro se termine par 15 à chaque étage ont été touchées par l'eau. Elle prend appui sur le dernier devis de démolition³¹⁰ qui démontre que vingt-deux (22) chambres de la partie basse (sur un nombre total de quarante-et-un (41), selon son décompte) ont été touchées par l'eau, de même que tous les corridors de chaque étage³¹¹. D'ailleurs, dans tout Clarendon, seules vingt-cinq (25) chambres n'auraient pas été touchées par le feu et l'eau³¹².

[636] Quant aux chambres scellées, le procès-verbal de la réunion du 27 mars 2019³¹³ indique clairement que toutes les thermopompes devaient être sorties des chambres pour effectuer le désamiantage, ce qui a requis d'y avoir accès. Par la suite, le changement de toutes les portes et des tapis, la pose des cartouches Delta ainsi que les travaux de peinture ont aussi mené à un accès à ces chambres³¹⁴, sans que ce ne soit donc limité aux travaux d'amélioration apportés par Clarendon.

[637] Pour l'ignifugation, l'assurée allègue que les dates ne coïncident pas et que ce ne pourrait donc pas être la cause d'une hausse du facteur d'humidité.

a) Les frais de nettoyage

[638] Le Tribunal a déjà statué que la preuve prépondérante établit que la partie basse a été touchée de façon moindre, à la suite du sinistre. Cela étant, il a été

³⁰⁹ Voir, à titre d'exemples, la pièce D-44.1d, p. 2390, 2395, 2400, 2402, 2404 et 2588-2590.

³¹⁰ Pièce D-13.

³¹¹ Christian Mathieu a confirmé que l'eau s'est infiltrée dans l'entrée de certaines chambres de la partie basse et sur les tapis. Peu de chambres de cette section furent touchées au plafond, sans exclure que certaines le furent.

³¹² Pièce D-11. Trois (3) chambres au 4^e étage, sept (7) chambres au 3^e étage, huit (8) chambres au 2^e étage et sept (7) chambres au 1^{er} étage n'ont pas été touchées par le sinistre, pour un total de vingt-cinq (25), ce qui inclut la Salle Russel pour une chambre et la chambre #117 démolie pour installer des salles de toilettes publiques pour une autre. Jessome comptabilise la salle Russel comme deux (2) chambres et la chambre #117, comme trois (3), ce qui crée une certaine confusion dans le décompte. Sur ces vingt-cinq (25) chambres non touchées, vingt (20) sont dans la partie basse.

³¹³ Pièce D-14.

³¹⁴ Ce que Jérôme Corriveau a reconnu en contre-interrogatoire.

reconnu, même par les témoins en demande, que l'eau utilisée par les pompiers a causé des dommages aux tapis des corridors et de l'entrée de certaines chambres de cette section. Des plafonds ont aussi requis des interventions, ainsi que le bas des plinthes³¹⁵.

[639] Une partie des coûts de nettoyage doit donc être assumée par les assureurs dans cette section de l'hôtel, que le Tribunal arbitre à un tiers du montant de 28 275 \$, soit 9 425 \$. Cette attribution permet de tenir compte des arguments contradictoires soumis de part et d'autre quant aux circonstances ayant mené au retrait des scellés qui avaient été apposés sur les chambres de la partie basse, tout en demeurant cohérente avec les constats précédents sur les conséquences du sinistre dans cette section de l'hôtel.

[640] Il resterait donc un solde de 18 850 \$ que le Tribunal doit apprécier.

[641] La première condition pour justifier cette réclamation sous l'angle de la restitution de l'indu est satisfaite, au sens de l'article 1491 du C.c.Q. Les assureurs ont démontré, avec une preuve prépondérante, avoir payé pour ces travaux, puisqu'ils ont assumé l'entièreté de la facturation soumise par Qualinet à l'assurée.

[642] Il faut, toutefois, que le paiement ait été fait en l'absence d'une dette entre les parties et par erreur.

[643] Or, le Tribunal retranche la moitié du montant de 18 850 \$, en raison de la tardiveté de la réclamation. Jessome déclare dans ses analyses avoir révisé les factures de Qualinet³¹⁶. Ce qui fut réclamé près de deux (2) ans après le sinistre aurait pu être identifié plus tôt. Si des questionnements devaient être soulevés, ils devaient l'être de façon contemporaine.

[644] La réclamation des assureurs est basée sur une estimation préparée par Jessome qui, après coup, tente de dégager ce que représente le coût des travaux de Qualinet attribuables à l'assurée, parmi les factures déjà payées. Cela place celle-ci dans la position de ne pouvoir effectuer de vérifications concluantes, vu le délai écoulé depuis la réalisation des travaux.

[645] Les assureurs auraient pu, aussi, prendre les mesures afin que la facturation permette un suivi adéquat de ce qui leur incombait, même si le mandat fut octroyé par l'assurée³¹⁷. Il est clair pour le Tribunal que les services de cette entreprise ont d'abord et avant tout été retenus pour gérer les premiers moments suivant le sinistre.

³¹⁵ Témoignages d'Olivier Petit du 3 novembre 2025, jour 12, de Christian Mathieu du 19 novembre 2025, jour 20, et de Jérôme Corriveau du 20 novembre 2025, jour 21.

³¹⁶ L'Analyse de Jessome mentionne expressément que « **Les factures de Qualinet ont été vérifiées et approuvées par l'expert en sinistre », pièce D-33.1.

³¹⁷ Pièce D-62, IMC-03.

Or, il ne semble pas que des directives aient été données à Qualinet à cet égard par aucune des parties.

[646] En outre, les motifs précédemment énoncés pour la tardiveté doivent être repris.

[647] Cela dit, l'assurée doit assumer une partie des frais. Elle pouvait anticiper que ce qui a trait à ses travaux de rénovation doit être assumé par elle. En coupant le solde de la réclamation en deux (2), le Tribunal fait supporter à chacune la juste part qui lui revient.

[648] Contrairement à d'autres cas, la preuve ne révèle pas que l'assurée ait payé une partie des travaux de nettoyage de Qualinet par le biais de factures qui lui auraient été envoyées, ce qui explique le traitement différent de l'argument de tardiveté pour le présent élément.

[649] Le montant de 9 425 \$, qui devait être assumé par l'assurée, constitue une dette de celle-ci envers les assureurs qui l'ont payée par erreur à Qualinet. À cet égard, bien que les assureurs auraient dû être plus vigilants, il demeure qu'ils ignoraient que Qualinet ne faisait pas d'attribution, selon que ses interventions étaient en lien avec le sinistre ou des travaux d'amélioration.

[650] Les conditions pour un recours en restitution de l'indu étant satisfaites pour cette portion de la réclamation, l'assurée sera donc condamnée à verser 9 425 \$ aux assureurs.

b) Les frais d'assèchement et de déshumidification

[651] Pour l'assèchement et la déshumidification dans cette section, le Tribunal retient les arguments de l'assurée et conclut qu'elle n'a pas à les assumer. L'humidité était diffuse dans tout l'hôtel et il y a eu de l'eau dans cette section qui a pu en créer, tel que déjà relaté. Il n'est pas possible de compartimenter comme le propose Jessome, surtout qu'il ne s'agit que d'une estimation. La réclamation de 15 288 \$ est donc rejetée, puisqu'il n'y a pas de dette de l'assurée envers les assureurs.

c) Les frais d'ignifugation

[652] La preuve ne permet pas non plus de déterminer de façon prépondérante si les interventions requises pour contrer l'ignifugation durant la saison estivale de 2019 l'ont été en raison des travaux de l'assurée. Des déshumidificateurs se trouvaient déjà sur les étages (aux quatre (4) coins et il n'y en a pas eu de nouveaux³¹⁸) et le personnel de Qualinet devait s'y rendre pour vérifier le déroulement des opérations,

³¹⁸ Ce que Christian Mathieu a confirmé lors de son témoignage.

améliorations ou pas. La réclamation de 8 080 \$ est, par conséquent, aussi rejetée, puisqu'elle ne constitue pas une dette de l'assurée envers les assureurs.

d) Le transport de boîtes

[653] Un dernier montant de 4 860 \$ est réclamé pour le temps consacré par le personnel de Qualinet à déplacer des boîtes qui se trouvaient dans les corridors, en vue de préparer la réouverture de Clarendon avec les chambres alors prêtes à accueillir des clients (au nombre de soixante-douze (72)). Les assureurs invoquent avoir déjà payé les employés de Qualinet pour se débarrasser du contenu et qu'ils se sont donc retrouvés à payer deux (2) fois pour la même chose³¹⁹.

[654] Le Tribunal ne partage pas cette opinion. Il retient que, selon la preuve, il ne s'agit pas de frais redondants, puisqu'ils ont trait au nouveau contenu et non à la disposition de l'ancien, et qu'ils sont en lien direct avec le sinistre. Ce montant n'est donc pas accordé, puisqu'il ne constitue pas une dette de l'assurée envers les assureurs.

[655] En sus, les trois (3) derniers volets de la réclamation ont été présentés tardivement, ce qui milite également pour leur rejet. Le Tribunal réfère donc aux motifs déjà explicités à ce sujet.

- **Élément #62 : Travaux de nettoyage – chambres non touchées (autres) – 42 138 \$**

[656] Les assureurs réclament un montant de 42 138 \$, révisé suivant la preuve administrée à l'audition, pour des travaux qualifiés de nettoyage, mais visant la ventilation, un déshumidificateur et de la main-d'œuvre³²⁰. Ceux-ci auraient été effectués dans des pièces présentées comme n'ayant pas été touchées par le sinistre. Il s'agit des chambres #102, #105, #205, #206 et #306, la salle Russell (comptée comme deux (2) chambres) ainsi que des salles de toilette au 1^{er} étage (comptées comme trois (3) chambres).

[657] Pour les mêmes motifs que ceux déjà retenus pour l'élément précédent, le Tribunal conclut que cette réclamation ne peut être octroyée en totalité aux assureurs. Cette fois, vu les chambres visées par la réclamation et la preuve contradictoire introduite quant aux conséquences du sinistre les concernant, le Tribunal arbitre à un tiers la portion qui incombe à l'assurée.

[658] Il partage l'avis de celle-ci expliquant qu'en tenant compte des éléments #54 et #65 combinés, il s'ensuivrait que quarante-neuf (49) chambres n'auraient pas été

³¹⁹ Voir le rapport GSA, pièce D-16, ligne 737, et la déclaration sous serment de Philippe Caron, pièce D-110, par. 11-13, qui explique que son rapport prévoyait une allocation de 192 492 \$ pour la réinstallation du contenu.

³²⁰ Pièces D-33.1, lignes 246-259, et D-29_62. Voir aussi la pièce D-25.6.

touchées par l'eau lors du sinistre, selon la logique exposée par les assureurs. Or, le tableau résumant les dommages par détection thermique de janvier 2019 indique que vingt-cinq (25) chambres n'étaient pas touchées par l'eau, bien que ce put être à des degrés différents³²¹.

[659] L'attribution que retient le Tribunal tient compte de ce facteur et du fait que l'humidité n'a pas pu être cantonnée à des espaces précis pouvant être attribués à l'une ou l'autre des parties, en termes de responsabilité.

[660] Cela étant, il est vrai que les travaux pour la salle Russel et les salles de toilettes du 1^{er} étage constituent des améliorations. Bien qu'il en découle qu'un pourcentage égal aurait pu, dès lors, être attribué à chacune des parties (la salle Russel et les salles de toilettes comptent pour cinq (5) chambres), le Tribunal tient compte de la tardiveté de la réclamation et reprend les motifs déjà exposés à ce titre.

[661] Il en résulte que l'assurée devait donc assumer la somme de 14 046 \$, qui constitue une dette envers les assureurs, et que ceux-ci en ont effectué le paiement par erreur à Qualinet.

[662] Cette réclamation est donc accueillie pour ce montant.

6.4 Les espaces non touchés par le sinistre (selon les assureurs)

- **Élément #65 : Chambres non touchées par le sinistre – 85 356,95 \$ (91 564,30 \$ - montant reconnu par l'assurée de 6 207,35 \$)**

[663] Les assureurs réclament un montant de 91 564,30 \$ à titre de remboursement pour des travaux d'amélioration qu'ils auraient, selon eux, payés en lien avec dix (10) espaces qui n'auraient pas été endommagés lors du sinistre.

[664] Les « chambres » visées³²² sont celles portant les numéros #102, #105, #205, #206 et #306 ainsi que la salle Russell (qui compterait pour deux (2) chambres) et les salles de toilette publiques (qui compteraient pour trois (3) chambres)³²³.

[665] Bien que cette réclamation n'ait pas été annoncée dans l'analyse des coûts de mesures compensatoires du 21 mai 2020, laquelle incluait une colonne de montants à recouvrer³²⁴, l'assurée accepte de payer un montant de 6 207,35 \$ pour quelques postes et cela, pour cinq (5) chambres, avec certains ajustements³²⁵.

³²¹ Pièce D-11.

³²² Pièce D-29_65. Les assureurs prennent notamment appui sur le témoignage de Jean-Yves Racine qui a confirmé à Jessome qu'en plus de la partie basse, ces chambres et salles de bain n'avaient pas été touchées par le sinistre.

³²³ Voir les photographies de la salle Russel à titre d'illustration, D-44.1a, p. 409-411.

³²⁴ Pièce D-24.

³²⁵ Pièces D-25.5 et D-29_65. Les lignes suivantes de l'estimation de Jessome pour une chambre type sont reconnues par l'assurée, avec ajustements : Ligne 20. Plinthes (128 \$) et Chambranle

[666] Comme pour l'élément #63, Jessome a estimé un coût unitaire de 9 156,43 \$ pour la réfection de ces chambres, lequel a été révisé suivant la preuve administrée au procès³²⁶. Les postes demeurant en litige concernent l'enlèvement d'utilitaires, l'achat de fixtures et de luminaires, leur installation ainsi que des travaux de menuiserie divers.

[667] Les coûts réels furent inclus dans le détail de facturation de Dubeau attribué aux assureurs, selon la compréhension de monsieur Corriveau suivant une conversation de Jessome avec monsieur Racine.

[668] L'assurée reprend le fait que cette réclamation est basée sur une estimation, bien qu'il y ait eu une facturation concrète de la part de l'entrepreneur, qu'elle a d'ailleurs assumée en grande partie. Elle réitère que les chambres ont toutes été touchées par l'humidité, la fumée, les odeurs et la poussière des travaux découlant du sinistre. C'est pourquoi, selon elle, les assureurs ont accepté de payer pour de nouveaux tapis, la peinture et le remplacement de toutes les portes des chambres. La chambre #102 est indiquée comme ayant été touchée dans le devis de démolition de juin 2019³²⁷ et les chambres #105 et #205 ont fait l'objet d'importantes fuites de glycol et de dégâts d'eau en cours de chantier³²⁸.

[669] Il n'est pas clair si les assureurs invoquent l'assise de la restitution de l'indu pour justifier cette réclamation.

[670] De toute façon, elle ne pourrait être retenue, au sens de l'article 1491 du C.c.Q. Les assureurs n'ont pas démontré, avec une preuve prépondérante avoir, de fait, payé pour ces travaux. Il s'ensuit qu'aucune preuve de factures ou portion de factures concrètes, payées par erreur, n'a été apportée. Seule une estimation a été introduit. La preuve révèle que l'assurée a déjà payé pour plusieurs travaux dans ces chambres, à même les factures reçues de Dubeau, malgré la révision de l'estimation.

(105 \$); Ligne 22. Corniches (128 \$); Ligne 25. Porte de garde-robe (215 \$); Ligne 27. Installer une porte (mais à un coût de 34,25 \$); Ligne 44. Toilette (308,75 \$); Ligne 45. Robinet (150 \$); Ligne 51. Plafonnier (mais à un coût de 9,50 \$), pièce DR-11; Ligne 52. Un (1) encastré au plafond du corridor devant l'entrée de chambre (mais à un coût de 12,97 \$), pièce DR-17, et Ligne 57. Petits matériaux (150 \$), soit 1 241,47 \$ par chambre.

³²⁶ Pièce D-25.5 constituant l'outil présenté par les parties pour cerner les montants en litige. Voir aussi la pièce D-29_65.

³²⁷ Pièce D-13.

³²⁸ En outre, l'assurée invoquait que certains des postes compris dans l'estimation initiale concernaient des éléments que les assureurs ont accepté de couvrir (comme les tapis, ligne 11) ou qu'ils étaient redondants (par exemple, les sous-éléments « Meuble-lavabo » (lignes 39-40) et « Céramique » (ligne 12) font l'objet de réclamations distinctes. Aussi, les lignes 3 (5 480 \$), 4-5 (3 528,80 \$) et 6 (1 644 \$) seraient incluses dans l'estimation de l'élément #63). Aussi, elle affirmait avoir déjà payé plusieurs des montants ((coûts de démolition, retrait et disposition des utilitaires, désamiantage, etc.), pièce P-54. Enfin, certains postes n'étaient pas applicables à des salles de bain publiques, ce qu'a reconnu Jérôme Corriveau (portions pourries ou devant être refaites en raison de modifications, comme la pose de portes escamotables). Ces éléments semblent avoir, depuis, été retranchés.

Jessome a d'ailleurs admis ne pas avoir vérifié les factures qui ont été transmises à l'assurée et qui comprennent de nombreuses entrées en lien avec ce que cet élément vise à recouvrer.

[671] Or, il s'agit de la première condition devant être satisfaite pour que la restitution puisse être ordonnée.

[672] Par ailleurs, le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas eu la démonstration d'une dette de l'assurée envers les assureurs.

[673] La preuve est contradictoire quant aux conséquences du sinistre sur les chambres visées, même en tenant compte que la partie basse a subi moins de dommages. Aussi, la réclamation fut formulée tardivement. Jessome révisait pourtant la facturation que Dubeau lui remettait et il aurait été possible de déceler plus tôt l'attribution effectuée par celle-ci³²⁹. Une recherche par mot-clé, tel que démontré en demande, aurait permis de constater ce qui a été facturé aux assureurs en lien avec ces chambres. Le Tribunal réitère donc les constats déjà tirés à cet égard lors de l'analyse de l'élément #63.

[674] La réclamation pour cet élément ne sera donc pas accordée au-delà du montant de 6 207,35 \$ reconnu par l'assurée.

- **Élément #61 : Travaux de remplacement de structure – 26 107,50 \$**

[675] Cet élément vise des travaux effectués aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, ainsi que partiellement au 4^e étage, pour la correction de trous aux planchers et de parties de colombage³³⁰. Les assureurs soutiennent que ces interventions ont dû être réalisées en raison de modifications apportées à la configuration de certaines chambres, dans le cadre des améliorations souhaitées par l'assurée³³¹.

[676] Jessome affirme que la section de 1858 de l'hôtel ne requerrait pas de changements aux colombages à la suite du sinistre. S'il fut nécessaire de les refaire, c'est soit en raison de portions qui étaient pourries, soit en raison du déplacement de cloisons pour les salles de bain rénovées³³².

[677] L'assurée conteste cette réclamation. Elle est, une fois de plus, basée sur une estimation, alors que des coûts concrets ont été encourus, que l'assurée prétend

³²⁹ Pièce D-46 ou P-54.

³³⁰ Portions pourries ou devant être refaites en raison de modifications, comme la pose de portes escamotables.

³³¹ Pièces D-25.3, D-27, D-29_61 et D-44.1c., p. 1864 et 1866 pour des illustrations.

³³² Témoignages de Jérôme Corriveau du 20 novembre 2025, jour 21, et d'Olivier Petit du 20 novembre 2025, jour 21. Par exemple, des modifications ont été apportées pour permettre l'installation de portes escamotables.

avoir assumés³³³. Le détail de la facturation de Dubeau destiné à son attention fait mention de modifications et de déplacements de cloisons ainsi que de démolition de salles de bain, ce qui soutiendrait son affirmation.

[678] Aussi, la réclamation ne fut pas davantage annoncée préalablement dans l'analyse des coûts de mesures compensatoires du 21 mai 2020, même si celle-ci incluait une colonne pour les montants à recouvrer³³⁴. D'ailleurs, monsieur Corriveau a admis que monsieur Racine ne partageait pas son avis qu'il s'agit de travaux relevant de l'assurée, pour la portion qui aurait été payée par les assureurs.

[679] Le Tribunal souligne à cet égard que c'est la raison pour laquelle il n'a pas nécessairement attribué une trop grande portée à la qualification donnée par Dubeau aux divers travaux, préférant apprécier par lui-même la preuve administrée.

[680] Enfin, l'estimation serait basée sur un nombre de chambres exagéré. Selon l'assurée, seulement quatre (4) ou cinq (5) cloisons au 4^e étage de la partie basse et de la partie de 1858 auraient requis un nouveau colombage, en raison des portes escamotables placées à un autre endroit que celui des anciennes portes. Aussi, des sections de murs de cinq (5) pieds ont pu avoir à être déplacées, tout au plus, pour un (1) mur par chambre, sans jamais affecter la structure et les murs porteurs³³⁵. Monsieur Côté ne peut donc expliquer le nombre de vingt-cinq (25) chambres retenu par Jessome dans son estimation.

[681] Le Tribunal conclut que l'assise de la restitution de l'indu ne peut être retenue, au sens de l'article 1491 du C.c.Q. Les assureurs n'ont pas démontré, avec une preuve prépondérante avoir, de fait, payé pour ces travaux. Il s'ensuit qu'aucune preuve de factures ou portion de factures concrètes, payées par erreur, n'a été apportée. Seule une estimation a été introduite. La preuve révèle que l'assurée a déjà payé pour plusieurs travaux dans ces chambres, à même les factures reçues de Dubeau. Jessome a d'ailleurs admis ne pas avoir vérifié les factures qui ont été transmises à l'assurée et qui comprennent de nombreuses entrées en lien avec ce que cet élément vise à recouvrer.

[682] Or, il s'agit de la première condition devant être satisfaite pour que la restitution puisse être ordonnée.

[683] Par ailleurs, il n'y a pas la preuve d'une dette de l'assurée envers les assureurs.

³³³ L'assurée affirme avoir payé les travaux indiqués aux pièces DR-7 et DR-9 ainsi que les matériaux afférents.

³³⁴ Pièce D-24.

³³⁵ Ce que confirme Jérôme Corriveau pour le fait de ne pas affecter la structure de la chambre. Il n'a pas tenu compte, non plus, que des murs du 4^e étage de la partie basse étaient déjà en acier.

[684] La preuve est contradictoire quant aux travaux qui ont été réalisés et à leur justification, ce qui remet en question une partie des données retenues par Jessome dans l'établissement de son budget. De plus, la réclamation fut formulée tardivement, avec les conséquences déjà énoncées qui en découlent. Jessome révisait pourtant la facturation que Dubeau lui remettait et il aurait été possible de déceler plus tôt l'attribution effectuée par celle-ci.

[685] Pour ces motifs, la réclamation doit être rejetée.

• **Élément #68 : Placoplâtre ¼ - section 1927 – 45 028,50 \$**

[686] Les assureurs réclament un montant de 45 028,50 \$ pour le placoplâtre ¼ ajouté sur des cloisons des chambres de la partie basse³³⁶, afin de faciliter les travaux de peinture³³⁷, et qui aurait été inclus dans la facturation que Dubeau leur a attribuée. Ils invoquent que cette partie de l'hôtel n'a pas été touchée par le sinistre, outre pour un assèchement. Ils ont accepté de couvrir certains travaux dans cette partie, mais dans les corridors seulement, et non dans les chambres.

[687] La peinture n'adhérait pas suffisamment aux cloisons existantes en raison d'une humidité excessive que les assureurs attribuent à l'ignifugation effectuée au niveau des plafonds des étages supérieurs. Tous ces travaux relevaient des améliorations souhaitées par l'assurée.

[688] L'assurée soutient que la nécessité d'apposer le « gypse » a d'abord été discutée pour corriger le fait que le terracotta de la partie basse était inégal et qu'il fallait remplacer les portes et les cadrages, ce qui était à la charge des assureurs³³⁸. Subséquemment, un problème d'adhérence de la peinture en raison de l'humidité fut effectivement soulevé entre Dubeau, les peintres, Constructions Duroy et les assureurs, lors d'une rencontre tenue le 23 août 2019³³⁹. Monsieur Corriveau aurait autorisé Dubeau à effectuer les travaux³⁴⁰, ce dernier ayant indiqué la mention « assureurs » sur les bons de commande afférents. À ce sujet, les assureurs rétorquent que le courriel de monsieur Corriveau du 11 juillet 2019³⁴¹, sur lequel

³³⁶ Témoignage de Jérôme Corriveau du 20 novembre 2025, jour 21, où ce dernier confirme que son estimation ne vise pas les travaux exécutés dans les corridors de la partie basse et bien seulement les chambres de cette section.

³³⁷ Pièce D-29_68. Voir aussi la pièce D-33.1, section 3. Le coût réclamé fut établi en fonction des données apparaissant au courriel du 13 septembre 2019 de Jean-Yves Racine, pièce D-29_68-2, pour les chambres de la partie basse, soit six (6) chambres sur quatre (4) étages, totalisant 75 feuilles (x 32 pieds carrés par feuille = 2 400 pieds carrés). Le tout aurait été confirmé par le contremaître au chantier de la firme Constructions Duroy qui a procédé aux travaux.

³³⁸ Elle réfère à un courriel du 11 juillet 2019, pièce D-122, où Jean-Yves Racine mentionne que le gypse est pour faciliter la réparation du plâtre dans les corridors.

³³⁹ Rapport journalier du 23 août 2019, pièce D-73, p. 306.

³⁴⁰ Pièces D-112 qui comprend l'échange complet à ce sujet.

³⁴¹ Pièce D-122.

l'assurée prend appui, visait strictement une partie des murs dans les corridors concernés.

[689] L'assurée affirme que cette compréhension des assureurs ne tient pas et que l'ensemble de la peinture était à leur charge, pour tout l'hôtel. Monsieur Côté insiste sur le fait qu'il n'était pas présent lors de la rencontre du 23 août 2019. Il conteste donc que les assureurs renvoient l'assurée à sa relation contractuelle avec Dubeau dans le contexte de cette réclamation.

[690] L'assurée ajoute que la réclamation est basée sur la prémisse erronée que la section basse n'a pas été touchée par le sinistre. Elle allègue que tout l'hôtel a été touché par l'humidité, la fumée, les odeurs et la poussière des travaux découlant du sinistre. De plus, l'ignifugation concernerait les 5^e et 6^e étages de la partie 1996, et non la partie basse.

[691] Enfin, elle reprend les arguments précédents concernant le fait que la réclamation est basée sur une estimation, alors que des coûts réels ont été payés, et qu'elle ne fut pas annoncée préalablement dans les montants à recouvrer de l'analyse des coûts de mesures compensatoires du 21 mai 2020³⁴².

[692] Le Tribunal détermine que l'assise de la restitution de l'indu ne peut être retenue, au sens de l'article 1491 du C.c.Q. Les assureurs n'ont pas démontré, avec une preuve prépondérante, avoir, de fait, payé pour ces travaux. Il s'ensuit qu'aucune preuve de factures ou portion de factures concrètes, payées par erreur, n'a été apportée. Seule une estimation a été introduite.

[693] Or, il s'agit de la première condition devant être satisfaite pour que la restitution puisse être ordonnée.

[694] Par ailleurs, il n'y a pas eu la démonstration d'une dette de l'assurée envers les assureurs.

[695] La preuve est contradictoire quant aux raisons qui ont mené à la nécessité de poser ce placoplâtre. Il est vrai que la partie basse a été moins touchée par le sinistre, selon l'appréciation déjà exprimée par le Tribunal. Toutefois, l'assurée allègue que les assureurs avaient pris à leur charge la peinture dans tout l'hôtel. En outre, bien que l'ignifugation ait été rendue nécessaire en raison d'une non-conformité, elle aurait été effectuée aux 5^e et 6^e étages, qui ont été entièrement refaits à leurs frais. Il pourrait s'agir de deux (2) justifications raisonnables pour leur imposer d'assumer les coûts relatifs à cette réclamation.

[696] S'ajoute à ces motifs le fait que la réclamation fut formulée tardivement, avec les conséquences déjà énoncées qui en découlent. Jessome révisait pourtant la

³⁴² Pièce D-24.

facturation que Dubeau lui remettait et il aurait été possible de déceler plus tôt l'attribution effectuée par celle-ci.

[697] Pour ces motifs, cette réclamation doit être rejetée.

6.5 Le résumé du traitement des réclamations pour la demande reconventionnelle

Postes de réclamation		Sommes octroyées
41	Fenêtre en bois (chambre #500)	2 080 \$
66	Supports télévision et/ou coffres-forts – installation	- \$
128	Têtes de lit – installation	- \$
45	Céramique	22 425 \$
63	Salles de bain non touchées par le sinistre	- \$
54	Travaux de nettoyage de chambres non touchées (section 1927)	
	Les frais de nettoyage	9 425 \$
	Les frais d'assèchement et de déshumidification	- \$
	Les frais d'ignifugation	- \$
	Le transport de boîtes	- \$
62	Travaux de nettoyage – chambres non touchées (autres)	14 046 \$
65	Chambres non touchées par le sinistre –	- \$
61	Travaux de remplacement de structure	- \$
68	Placoplâtre ¼ - section 1927	- \$
GRAND TOTAL		47 976 \$

[698] L'assurée doit donc verser aux assureurs la somme de 47 976 \$, en sus du montant de 497 578,28 \$ qu'elle reconnaît, pour un total de 545 554,28 \$.

[699] Le Tribunal n'exercera pas la discrétion invoquée par Clarendon³⁴³ pour annuler, en quelque sorte, cette condamnation, puisqu'il a déjà tenu compte, au fil de son analyse, des conséquences de l'écoulement du temps depuis les paiements et les demandes de remboursement.

[700] De plus, aucune faute ni mauvaise foi n'est alléguée contre les assureurs. Il a été confirmé que la réclamation pour frais de financement ne constitue pas une allégation à cet effet³⁴⁴. Aussi, la situation financière de Clarendon n'a pas fait l'objet

³⁴³ En vertu de l'article 1699 du C.c.Q. La présente situation diffère du contexte dans l'affaire *Roy c. L'Unique, assurances générales inc.*, 2019 QCCA 1887, invoquée par l'assurée, qui a mené à la réduction de la demande de restitution en raison de la mauvaise foi des assureurs.

³⁴⁴ Procès-verbal du 20 octobre 2025, 10:32.

d'une preuve. Une objection a même été accueillie sur le sujet en l'absence d'une allégation y donnant ouverture³⁴⁵.

7. Les frais d'expert

[701] Les expertises produites et les témoignages entendus ont été nécessaires afin de cerner les divers enjeux en litige.

[702] L'assurée devra assumer en totalité les frais relatifs aux expertises portant sur les indemnités refusées pour désuétude et défauts cachés, ainsi que pour non-conformités, puisque le Tribunal n'a pas fait droit à ces réclamations.

[703] Pour les frais de Jessome, les parties en assumeront chacune la moitié, vu le résultat mitigé des diverses réclamations.

[704] Chaque partie assumera les frais de ses experts concernant la perte d'exploitation et les frais supplémentaires, les deux (2) expertises ayant été retenues comme jetant un éclairage pertinent.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Sur la demande principale

[705] **ACCUEILLE** partiellement la demande introductive d'instance modifiée (5) de la demanderesse;

[706] **CONDAMNE** les défenderesses à payer à la demanderesse les sommes suivantes :

- 282 835,87 \$ au titre du montant additionnel recommandé en cours d'audition pour le bâtiment;
- 322 430,17 \$ au titre des mesures compensatoires (ce qui inclut la somme de 228,725,88 \$ que les défenderesses acceptaient déjà de verser), en sus de la somme de 10 595,75 \$ convenue à titre de règlement en cours d'audition;
- 34 316,65 \$ au titre des indemnités refusées (autres refus);
- 240 692,47 au titre de la perte d'exploitation et des frais supplémentaires;

le tout avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., à compter de la date d'assignation, le 21 janvier 2022;

³⁴⁵ Procès-verbal du 8 octobre 2025, 10:50.

[707] **CONDAMNE** les défenderesses à payer l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q. sur la somme de 228 879,95 \$ déjà payée, entre le 17 février 2021 et le 17 mars 2026;

[708] **CONDAMNE** les défenderesses Tokio Maritime & Nichido Incendie Compagnie d'assurances Ltée et Société d'assurance générale Northbridge à payer à la demanderesse la somme de 25 019,54 \$, avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., à compter du 15 mars 2021;

Sur la demande reconventionnelle

[709] **ACCUEILLE** partiellement la demande reconventionnelle des défenderesses;

[710] **CONDAMNE** la demanderesse et défenderesse reconventionnelle à payer aux défenderesses et demanderesses reconventionnelles la somme de 545 554,28 \$ (ce qui inclut la somme de 497 578,28 \$ que la demanderesse et défenderesse reconventionnelle acceptait déjà de payer), avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle, à compter de la notification de la demande reconventionnelle;

Autres conclusions

[711] **ORDONNE** la compensation entre la condamnation envers les défenderesses et demanderesses reconventionnelles au terme de la demande introductive d'instance modifiée (5) et la condamnation envers la demanderesse et défenderesse reconventionnelle au terme de la demande reconventionnelle;

[712] **CONDAMNE** la demanderesse et défenderesse reconventionnelle au paiement de la moitié des frais d'expert de Jessome (9 450 \$) et à la totalité des frais d'expert de Technorm (16 808,62 \$) et de Ampèreformant (4 162,03 \$), le tout plus taxes, chaque partie payant les frais de ses experts pour le volet perte d'exploitation et frais supplémentaires;

[713] **LE TOUT**, avec les autres frais de justice en faveur de la demanderesse sur la demande introductive d'instance modifiée (5) et en faveur des défenderesses demanderesses reconventionnelles sur la demande reconventionnelle.

MARIE COSSETTE, J.C.S.

M^e Caroline Perrault

M^e Eloïsa Larochelle

SISKINDS, DESMEULES, AVOCATS S.E.N.C.R.L.

Avocats de la demanderesse et défenderesse reconventionnelle

M^e Valérie Lemaire

M^e Hubert Chiasson

LANGLOIS AVOCATS S.E.N.C.R.L.

Avocats des défenderesses et demanderesses reconventionnelles

Dates de l'instruction : 6 octobre 2025 au 27 novembre 2025 et 30 mars 2026 au 1^{er} avril 2026