

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : Le 28 septembre 2026

DATE : 500-32-165880-248

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE YVES HAMEL, J.C.Q.

BBC CONSTRUCTION

Partie demanderesse

c.

DESJARDINS ASSURANCES INC.

Partie défenderesse

-et-

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ SOLAR II

Partie défenderesse en garantie

JUGEMENT SUR LA DEMANDE EN REJET

[1] BBC Construction, propriétaire (**Propriétaire**) de l'unité de condominium 302 (Condo 302) dans un immeuble appartenant au Syndicat de la copropriété Solar II (**Syndicat**), réclame 12 472,96 \$ à Desjardins Assurances Inc., assureur de l'immeuble en copropriété (**Assureur**) appartenant au **Syndicat**.

[2] La somme 12 472,96 \$ se détaille de la façon suivante :

- Dommages occasionnés au Condo 302 le 20 avril 2017¹ : 16 486,43 \$

¹ Pièce P-1.

MOINS paiement reçu de **l'Assureur** le ou vers le 9 août 2017² : (9 013,47 \$)

PLUS franchise déduite sans droit par **l'Assureur** du **Syndicat** : 5 000,00 \$

TOTAL : 12 472,96 \$

[3] **L'Assureur** nie le bien-fondé en fait et en droit de la réclamation du **Propriétaire**.

[4] **L'Assureur** plaide l'irrecevabilité du recours du **Propriétaire** pour deux motifs.

[5] **L'Assureur** soutient que le recours du **Propriétaire** est prescrit, puisque les faits allégués remontent au 20 avril 2017 et que le recours de ce dernier a été intenté le 7 novembre 2024.

[6] **L'Assureur** plaide également une fin de non-recevoir du recours du **Propriétaire**, compte tenu de la *Release and Transaction*³ (Transaction) intervenu entre les parties dans un litige à la Cour du Québec, Chambre régulière en lien avec le même sinistre survenu le 20 avril 2017 pour lequel le **Propriétaire** soutient avoir droit à un montant additionnel de 12 472,96 \$.

[7] La Transaction intervenue entre les parties mentionne notamment :

« [...] »

1. **WHEREAS** the Plaintiffs Desjardins Générales Inc. ("Desjardins") and La Personnelle, Assurances Générales Inc. ("La Personnelle") have instituted a claim for damages against the Defendants Building Best Condos Inc. ("BBC"), Tai Feng ("TP") and Intact Compagnie d'assurance ("Intact") (collectively, the "Defendants"), in the Court of Quebec file bearing number 500-22-263468-202 ("the First File");
2. **WHEREAS** the Plaintiff La Garantie Compagnie d'assurance de l'Amérique du Nord ("La Garantie") has instituted a claim for damages against the Defendant BBC in the Court of Quebec file bearing number 500-22-250907-188 ("the Second File");
3. **WHEREAS** Desjardins, La Personnelle, BBC, TP, Intact and La Garantie (collectively the "Parties"), without any admission of any kind, have agreed to settle the First File and Second File in the following terms.

[...]

² Pièce D-5.

³ Pièce D-3.

5. *The Defendants will make the aggregate payment of **\$31,755.00** in capital, interests, costs and any additional indemnity to Desjardins, by cheque made payable to Desjardins assurances générales inc.;*
6. *The Defendants will make the aggregate payment of **\$8,265.00** in principal, interest, costs and any additional indemnity to The Personal, by cheque made payable to La Personnelle, assurances générales inc.;*
7. *The Defendants will make the aggregate payment of **\$3,480.00** in capital, interests, costs and any additional indemnity to La Garantie, by cheque in La Garantie's counsel's trust;*
8. *In consideration of the aforementioned payments, Parties grant to each other (and their respective shareholders, directors, employees, representatives, agents, subcontractors and insurers, past or present, as well as their heirs and successors) a full and final release of any actions, claims, recourses, demands, damages, losses, costs, rights or rights of action of any kind, past, past present or future against some or all of them, based directly or indirectly on the facts alleged in the proceedings, the exhibits of the documents filed or communicated in the context of the First File and Second File.*
9. *It is understood and agreed by the Parties hereto that this Release and Transaction is made without prejudice and without any admission or any nature whatsoever by the Parties, notably on the liability or wrongdoing of any one of the Parties and is being executed simply to buy peace and avoid the costs of litigation by resolving and terminating the dispute;*

[...] »

(Reproduction intégrale/Soulignements ajoutés)

[8] Subsidiairement, advenant que le Tribunal rejette la demande en rejet, **l'Assureur** plaide quant au fond du litige :

« [...] »

6. *La police d'assurance du Syndicat comporte une franchise de 5 000 \$ applicable à tout dommage par l'eau, tel qu'il appert de la copie de police en **pièce D-1**;*
7. *Le montant des dommages à l'unité 302 dont les travaux ont été effectués par la partie demanderesse était évalué à 16 486,43 \$ (Pièce P-1);*
8. *Un montant de 14 013,47 \$ moins la franchise applicable de 5 000 \$ a été versé à la partie demanderesse, tel qu'il appert en **pièce D-2**;*
9. *La partie défenderesse précise que la déduction de 2 472,96 \$ pour la dépréciation aurait été payable sur réception de la facture des travaux, laquelle ne semble jamais avoir été reçue;*

[...]

13. *Subsidiairement, si le tribunal retenait le bien-fondé de cette demande, la partie défenderesse ajoute ce qui suit :*

14. *La police d'assurance du Syndicat comporte une exclusion pour la moisissure conséquemment, les frais réclamés de 2 500 \$ pour des tests de moisissures ne sont pas recevables et doivent être payés par le Syndicat.*

[...]»

(Reproduction intégrale/Soulignements ajoutés)

[9] Une conférence de gestion est intervenue dans le présent dossier le 31 mars 2026.

[10] Suite à celle-ci, **l'Assureur** effectue une demande d'intervention forcée d'un tiers le 21 avril 2026 à l'encontre du *Syndicat de la copropriété Solar II* défini précédemment comme le **Syndicat**.

[11] Il appert que la demande d'intervention forcée a été communiquée au **Syndicat** à l'attention du gestionnaire de l'immeuble *Gestion immobilière provision* (Gestionnaire) en temps opportun.

[12] Or, entre le 21 avril 2026 et l'instruction de la présente affaire, soit le 22 juin 2026, le **Syndicat** ne dépose pas une contestation au dossier de la Cour et ne se présente pas à la Cour lors de l'instruction.

[13] Le Gestionnaire du **Syndicat** a récupéré copie des pièces déposées au dossier de la Cour préalablement à la présente instruction.

[14] Lors de l'instruction, le Tribunal rejoint le Gestionnaire du **Syndicat**. Le Gestionnaire confirme au Tribunal avoir reçu la demande d'intervention forcée et l'avis d'instruction ainsi que les différentes pièces, mais il est dans l'impossibilité d'expliquer pourquoi le **Syndicat** n'est pas présent à l'instruction et qu'il n'a pas déposé une contestation au dossier de la Cour.

[15] Ce faisant, le Tribunal accepte, à la demande des parties, de procéder en l'absence du **Syndicat** sur la demande en rejet présentée par **l'Assureur**.

[16] Dans l'éventualité où le Tribunal rejette la demande en rejet, l'ensemble des parties seront convoquées pour l'audition au mérite du présent dossier.

QUESTIONS EN LITIGE

[17] Il s'agit pour le Tribunal de déterminer, d'une part, si le recours du **Propriétaire** est prescrit et d'autre part, la portée de la Transaction intervenue le 15 septembre 2022 entre les parties dans le dossier 500-22-263468-202.

CONTEXTE

[18] Le **Propriétaire** est le développeur du *Projet immobilier de condominium* appartenant au **Syndicat** qui comprend 30 condos qu'il a livrés en 2012 aux différents copropriétaires.

[19] Le **Propriétaire** a gardé la propriété du Condo 302.

[20] Le 20 avril 2017 survient un dégât d'eau dans le Condo 302 dans l'immeuble appartenant au **Syndicat**.

[21] Le **Syndicat** est assuré pour tout dégât d'eau à son immeuble aux termes d'une *Police d'assurance*⁴ (Police d'assurance) qui est en vigueur au moment du sinistre.

[22] La Police d'assurance prévoit un déductible de 5 000 \$ en ces termes :

« [...] »

The deductible applicable to loss for damage caused directly or indirectly by water damage is: 5 000 \$

[...] »

[23] Suite au sinistre du 20 avril 2017, le **Syndicat** ouvre un dossier de réclamation auprès de l'**Assureur**.

[24] Le dégât d'eau du 20 avril 2017 occasionne des dommages aux unités de condominium 102, 103 et 202, en plus du Condo 302.

[25] Une estimation des dommages est complétée par l'**Assureur** pour le Condo 302 au montant de 16 486,43 \$⁵.

[26] Le **Propriétaire** décide, comme il est entrepreneur général, d'effectuer lui-même les réparations à son Condo 302 et non par l'intermédiaire d'un entrepreneur mandaté par l'**Assureur**.

⁴ Pièce D-1.

⁵ Pièce P-1.

[27] Par contre, **l'Assureur** mandate un entrepreneur pour effectuer les réparations aux unités 102, 103 et 202.

[28] Suite à ce sinistre, **l'Assureur** verse des indemnités d'assurance aux termes de la Police d'assurance aux différents propriétaires de condo pour un montant de 69 944 \$⁶.

[29] Le 9 août 2017, **l'Assureur** paie une indemnité d'assurance de 9 013,47 \$ au **Propriétaire** pour les dommages occasionnés à son Condo 302, aux termes de la Police d'assurance émise en faveur du **Syndicat**.

[30] À cet égard, **l'Assureur** paie également des indemnités d'assurance aux termes de la Police d'assurance émise en faveur du **Syndicat** aux autres copropriétaires des unités de condominium 102, 103 et 202 pour un montant de 52 693,93 \$ le ou vers le 12 février 2018.

[31] L'indemnité d'assurance versée au **Propriétaire** de 9 013,47 \$ représente un montant déprécié des dommages subis par ce dernier à son Condo 302 de 14 013,47 moins la franchise de 5 000 \$ que prévoit la Police d'assurance émise en faveur du **Syndicat**⁷, puisqu'il est le premier indemnisé par **l'Assureur** du **Syndicat**.

[32] À la suite du paiement par **l'Assureur** de 9 013,47 \$, le **Propriétaire** communique à cette dernière qu'il y a un manque à payer de 7 472,96 \$⁸.

[33] Le 5 octobre 2020, **l'Assureur** intente notamment un recours à l'égard du **Propriétaire** et son assureur en responsabilité civile en lien avec le dégât d'eau survenu à son Condo 302 le 20 avril 2017.

[34] **L'Assureur** tient responsable le propriétaire du Condo 302, soit le **Propriétaire**, des dommages occasionnés aux autres unités de condominium de l'immeuble appartenant au **Syndicat** assuré par **l'Assureur**. Il lui demande le remboursement des indemnités d'assurance versées aux termes de la Police d'assurance en vigueur au jour du sinistre, c'est-à-dire 64 944,26 \$.

[35] Lequel paiement de 64 944,26 \$ inclut, notamment, le paiement de l'indemnité versée au **Propriétaire** de 9 013,47 \$ le 9 août 2017.

[36] Le 7 novembre 2024, le **Propriétaire** intente le présent recours.

⁶ Pièces D-2, D-5 et D-7.

⁷ Pièce D-2.

⁸ Pièce P-4 (Courriers électroniques des 23 et 24 octobre 2017).

LE DROIT

[37] Il appartient à l'**Assureur** d'établir que le recours du **Propriétaire** est prescrit aux termes de l'article 2925 C.c.Q. et/ou que la Transaction intervenue constitue une fin de non-recevoir au présent recours.

[38] De la même façon, le **Propriétaire** doit établir, d'une part, que son recours n'est pas prescrit et d'autre part, que la transaction n'a pas l'effet de chose jugée entre lui et l'**Assureur**, c'est-à-dire qu'elle ne constitue pas une fin de non-recevoir du présent recours.

[39] Ce faisant, le point de départ de la prescription de trois ans, soit 1095 jours, est prévu à l'article 2925 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)⁹.

[40] À ce délai de 1095 jours, il y a lieu d'ajouter 170 jours de délai additionnel au motif de la suspension de la prescription pendant la Pandémie (COVID) à compter de mars 2020.

[41] Les articles 2899 et 2903 C.c.Q., relativement à l'interruption de la prescription, prévoient :

« [...] »

2899. La demande en justice, ou tout autre acte interruptif contre le débiteur principal ou contre la caution, interrompt la prescription à l'égard de l'un et de l'autre.

[...]

2903. Après l'interruption, la prescription recommence à courir par le même laps de temps.

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[42] Alors que l'article 2904 C.c.Q. relativement à la suspension de la prescription prévoit :

« [...] »

2904. La prescription ne court pas contre les personnes qui sont dans l'impossibilité en fait d'agir soit par elles-mêmes, soit en se faisant représenter par d'autres.

⁹ Article 2925 C.c.Q. : « L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. ».

[...]»

(Soulignements ajoutés)

[43] L'auteur Céline GERVAIS¹⁰, maintenant juge à notre Cour, distingue les effets de l'interruption de la prescription et de la suspension de la prescription en ces termes :

« [...]»

L'interruption est un événement qui survient pendant le cours de la prescription et qui vient en rompre la continuité. Elle arrête la marche du temps¹¹. c'est une forme de coupure dans le temps¹². L'interruption efface tout le délai déjà écoulé¹³. Par la suite, la prescription recommence à courir pour le même laps de temps, selon les termes de l'article 2903 C.c.Q.; elle repart à zéro¹⁴.

[...]

La suspension de la prescription est un sujet qui a généré une imposante masse de jurisprudence, et qui a connu une évolution certaine au cours de la dernière décennie. Par suspension de la prescription, on entend décrire le fait que la prescription ne court pas contre certaines personnes, soit en vertu de leur statut juridique, ou encore à cause de certains actes qu'ils ont posés (par exemple, être héritier, mineur, membre d'un recours collectifs). Les causes de la suspension pourront également être factuelles, c'est-à-dire reliées à une situation donnée qui fait en sorte que la personne lésée n'est pas en mesure d'intenter son recours ou a été tenue dans l'ignorance des faits générateurs de ses droits par la faute de la partie adverse.

Contrairement à l'interruption de la prescription, qui, lorsqu'elle survient, fait repartir la prescription à zéro, la suspension ne fait qu'arrêter temporairement la prescription¹⁵. Pour reprendre l'expression de certains auteurs, pendant la période de suspension, la prescription est en état de sommeil¹⁶. La suspension de la

¹⁰ Céline GERVAIS, *La prescription*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, SOQUIJ AZ-40008903.

¹¹ François FRENETTE, « *De la prescription* », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires, *La réforme du Code civil*, t. 3, Ste-Foy, Presses de l'Université Laval, 1993, p. 572.

¹² Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 1122.

¹³ F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 11, p. 572; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 12, p. 1122 et Pierre MARTINEAU, *La prescription*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 1977, p. 324.

¹⁴ P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 13, p. 324; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 11, p. 573; Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., vol. I, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 1207, no 1-1431.

¹⁵ Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., vol. I, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 1202, no 1-1424; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 1129; Pierre MARTINEAU, *La prescription*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 1977, p. 349, no 338 et Witold RODYS, *Traité de droit civil du Québec*, t. 15, Montréal, Wilson & Lafleur, 1957, p. 191.

¹⁶ Maurice TANCELIN *Les obligations – actes et responsabilités*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 1997, p. 771, no 1530, et W. RODYS, *op. cit.*, note 15, p. 192.

prescription constitue une mesure d'équité visant à protéger la personne qui ne serait pas en mesure d'interrompre elle-même le cours de la prescription¹⁷.

Comme elle contrevient au principe général voulant que la prescription court contre toute personne, la suspension de la prescription constitue une mesure d'exception, qui appelle dès lors une interprétation restrictive¹⁸. Par ailleurs, la suspension de la prescription ne peut avoir lieu lorsqu'on est en présence d'un délai de déchéance¹⁹.

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[44] Par ailleurs, les articles 2631 et suivants C.c.Q. régissent la notion de « *transaction* ».

[45] L'article 2631 C.c.Q. prévoit :

« [...] »

2631. *La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.*

[...] »

[46] Alors que l'article 2633 précise les effets d'une transaction entre les parties en ces termes :

« [...] »

2633. *La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée.*

La transaction n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée.

[...] »

¹⁷ P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 15, p. 1130 et Pierre-Basile MIGNEAULT, *Le droit civil canadien* t. 9, Montréal, Wilson & Lafleur, 1916, p. 450; Henri KÉLADA, *Code civil du Québec – texte annoté*, Toronto, Carswell, édition mise à jour, sous l'article 2904 C.c.Q.

¹⁸ P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 15, p. 355, no 343; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 15, p. 1130 et H. KÉLADA, *op. cit.*, note 17, sous l'article 2904 C.c.Q.

¹⁹ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd. Par Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 1116, no 1112.

ANALYSE

[47] Avec égards, contrairement à ce que soutient **l'Assureur**, la demande en justice dirigée par cette dernière à l'encontre notamment du **Propriétaire** le 5 octobre 2020 a interrompu la prescription au sens de l'article 2899 C.c.Q. et non suspendue celle-ci au sens de l'article 2904 C.c.Q..

[48] En l'instance, la demande introductive d'instance²⁰ ne constitue pas une suspension de la prescription au sens de l'article 2904 C.c.Q., puisque le **Propriétaire** n'a jamais été dans l'impossibilité en fait d'agir pour entreprendre le présent recours s'il le désirait de façon concomitante à celui entrepris par **l'Assureur**.

[49] En d'autres mots, il est exact que la demande introductive d'instance déposée dans le dossier 500-22-263468-202 interrompt la prescription à l'égard des parties à compter du 5 octobre 2020 jusqu'au 15 septembre 2022, date à laquelle les parties signent la Transaction.

[50] Toutefois, les effets de l'interruption de la prescription suite au dépôt de la demande introductive d'instance à la Cour du Québec, Division régulière a pour effet que la prescription recommence à courir à zéro à compter du 15 septembre 2022.

[51] Dans ce contexte, il n'y a pas lieu pour le Tribunal de comptabiliser les journées entre le 20 avril 2017 et le 5 octobre 2022 ainsi qu'entre le 15 septembre 2022 et le 7 novembre 2024.

[52] Ce faisant, le recours tel qu'intenté par le **Propriétaire** le 7 novembre 2024 n'est pas prescrit, puisqu'intenté moins de trois ans après le 15 septembre 2022.

[53] Le moyen préliminaire invoquant la prescription par **l'Assureur** est rejeté.

[54] Il en est tout autre relativement aux effets de la Transaction.

[55] **L'Assureur** oppose valablement au **Propriétaire** la Transaction pour obtenir le rejet du présent recours.

[56] Les parties transigent le 15 septembre 2022 entre eux en lien avec les faits et recours que dispose chacune des parties suite au dégât d'eau survenu le 20 avril 2017 au Condo 302.

[57] Les termes et conditions de la Transaction sont sans équivoque.

[58] Au moment de la signature de la Transaction le 15 septembre 2022, le **Propriétaire** est au courant que **l'Assureur** a omis et/ou négligé, selon ses prétentions,

²⁰ Pièce D-4.

de lui verser un montant de 12 472,96 \$ en lien avec ses dommages subis à son Condo 302 le 20 avril 2017.

[59] Il y a identité de parties pour le présent dossier et la demande introductive d'instance déposée par **l'Assureur** à la Cour du Québec, Chambre régulière (DII).

[60] Dans le présent recours, le **Propriétaire** poursuit **l'Assureur** à titre d'assureur du **Syndicat** en lien avec le dégât d'eau du 20 avril 2017.

[61] **L'Assureur**, aux termes de la DII, poursuit le **Propriétaire** du Condo 302 comme assureur du **Syndicat** en lien avec le dégât d'eau survenu le 20 avril 2017.

[62] Le fondement juridique dans le présent dossier est la Police d'assurance émise en faveur du **Syndicat**, dont bénéficie le **Propriétaire** suite au dégât d'eau survenu à son Condo 302 le 20 avril 2017.

[63] À la DII, **l'Assureur** recherche le remboursement des indemnités d'assurance qu'il a versées aux différents copropriétaires des unités de condominium 102, 103, 202 et le Condo 302 aux termes de la Police d'assurance en vigueur dont bénéficie le **Syndicat**.

[64] Ainsi, le fondement juridique du recours de **l'Assureur** à sa DII est la Police d'assurance en vigueur lors du sinistre du 20 avril 2017. **L'Assureur** exerce un recours subrogatoire légal en lien avec la Police d'assurance et le dégât d'eau survenu le 20 avril 2017.

[65] Ceci étant, il y a lieu de constater qu'il y a identité de parties, de la même cause et du même objet. Conséquemment, il y a assurément un lien étroit entre le présent recours et la DII.

[66] Ce faisant, la Transaction prévoit tant **l'Assureur** que le **Propriétaire** se donne mutuellement quittance de *any actions, claims, recourses, demands, damages, losses, costs, rights or right of action of any kind, passed, present or future against some or all of them, based directly or indirectly on the facts alleged in the proceeding.*

[67] Or, force est de constater que le présent recours constitue une demande d'indemnisation basée directement ou indirectement sur les faits allégués à la DII.

[68] Le **Propriétaire** recherche, à titre de propriétaire du Condo 302 aux termes de la Police d'assurance émise par **l'Assureur** au bénéfice du **Syndicat**, d'être indemnisé pour ses dommages impayés suite au dégât d'eau du 20 avril 2017 qu'il évalue à 12 472,96 \$.

[69] Cela étant, le 15 septembre 2022, les parties ont transigé entre elles pour éviter un tel recours, le cas échéant.

[70] Dans ces circonstances, la Transaction constitue une fin de non-recevoir du présent recours du **Propriétaire**, puisque les parties se sont quittancées aux termes de celle-ci, et plus particulièrement de son paragraphe 8.

[71] De surcroît, il appert qu'en tout temps pertinent aux présentes, tant dans le présent dossier qu'aux termes de la DII, **l'Assureur**, à titre d'assureur du **Syndicat** aux termes de la Police d'assurance en vigueur, et le **Propriétaire**, à titre de propriétaire du Condo 302, interagissent ensemble.

[72] Ainsi, les pièces produites au dossier établissent que **l'Assureur** paie les dommages occasionnés au Condo 302 au propriétaire de celui-ci, c'est-à-dire le **Propriétaire**, et non à titre d'entrepreneur général mandaté par **l'Assureur**.

[73] Cette prétention du **Propriétaire** n'est pas soutenue par l'ensemble de la preuve au dossier.

[74] Les termes et conditions de la Transaction intervenue empêchent le présent recours entrepris par le **Propriétaire**. Celle-ci constitue une fin de non-recevoir à la réclamation du **Propriétaire**.

[75] Conséquemment, le Tribunal accueille la demande en rejet de **l'Assureur** soulevant l'irrecevabilité du présent recours aux termes de la Transaction intervenue entre les parties.

[76] Ainsi, le Tribunal rejette le recours du **Propriétaire**, mais compte tenu des faits particuliers de la présente affaire, chaque partie payant ses frais de justice.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la réclamation de **BBC Construction**;

LE TOUT chaque partie payant ses frais de justice.

YVES HAMEL, J.C.Q.