**[72:A:2]**

**Dossier de conférence préparatoire du demandeur**

[*no du dossier de la cour*]

COUR DE L'ONTARIO (DIVISION GÉNÉRALE)

DOSSIER DE CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE AU PROCÈS

INTITULÉ ABRÉGÉ DE L'INSTANCE : [*nom*] c. [*nom*] et [*nom*]; [*nom*] tiers mis en cause

DATE DE LA CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE : [*date*]

Procureur du demandeur : [*nom*]

Procureur du défendeur [*nom*] : [*nom*]

Procureur de la défenderesse [*dénomination sociale*] : [*nom*]

Procureur du tiers mis en cause : [*nom*]

Procureurs au procès : les mêmes que ci-dessus

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS ET DES ALLÉGATIONS DE FAITS DU DEMANDEUR

Le [*date*], le demandeur a acheté une maison («la propriété») située au [*adresse*] de la ville de .... Jusqu'à sa vente le [*date*] ou jusque vers cette date, la maison a été occupée par [*nom*] et sa famille comme résidence familiale.

Lorsque M. [*nom*] a acheté la maison en 19..., le sous-sol était complètement fini. Le [*date*] ou vers cette date, il a entrepris de le rénover et de le réorganiser en y ajoutant, entre autres, des panneaux aux murs et de la moquette au sol. Jusqu'aux événements décrits ci-après, le sous-sol de la maison de M. [*nom*] est demeuré sec, habitable et exempt de traces d'infiltration d'eau aux murs comme sur le sol. Il ne présentait aucun signe d'humidité autres que ceux normalement présents dans un local situé au-dessous du niveau du sol.

M. [*nom*] et sa famille utilisaient leur sous-sol comme espace d'habitation supplémentaire. On y avait posé des étagères et installé une bibliothèque. M. [*nom*] et sa famille y avaient placé leur télévision et leur système de son. C'est là que, généralement, ils s'adonnaient à leurs loisirs.

Le terrain entourant la propriété avait été paysagé et il était entretenu par des professionnels. On y dénombrait environ 27 arbres fruitiers de variétés différentes qui donnaient des fruits chaque année.

À l'été 19... ou vers cette époque, le défendeur [*nom*] a passé un contrat avec les Habitations... pour se faire construire un immeuble à appartements au [*adresse*] de la ville de ... sur le terrain contigu à la propriété de M. [*nom*]. La ville de ..., défenderesse, a délivré le permis de construire. La construction a commencé à l'automne 19... et s'est poursuivie jusqu'à l'été 19...

À l'automne 19..., M. [*nom*] a commencé à avoir des problèmes d'infiltration d'eau sur son terrain et dans sa maison. La chaufferie-buanderie présentait des signes d'humidité excessive qui se sont amplifiés de façon significative le [*date*]. M. [*nom*] a fait appel à des entrepreneurs, .... , pour corriger la situation. Il a fait creuser dans la cour et sous la maison pour remplacer les drains. Ces travaux lui ont coûté ... $. En dépit de ces mesures, les problèmes d'eau n'ont cessé d'empirer. Le [*date*] ou vers cette date, le sous-sol de M. [*nom*] a été inondé. Il l'est demeuré pendant tout l'été 19..., bien qu'il ait fait chaud et sec à l'extérieur.

Le [*date*] ou vers cette date, M. [*nom*] a pris des mesures supplémentaires pour corriger cet état de choses. Il a passé un contrat avec les Constructions ... pour faire creuser tout autour des fondations de la maison, remplacer les tuiles de drainage, imperméabiliser les murs de fondation et installer des tuiles de drainage additionnelles à l'arrière de l'immeuble. M. [*nom*] a versé approximativement ... $ aux Constructions ... pour cet ouvrage.

Les dommages dus aux infiltrations d'eau ne se sont pas limités à la maison elle-même; à partir de 19..., le jardin et la cour de M. [*nom*] ont également été touchés. Plusieurs arbres fruitiers sont morts parce que leurs racines baignaient dans une trop grande quantité d'eau et deux gros arbres à feuillage persistant ont été endommagés par l'érosion du sol.

Le demandeur soutient que les préjudices à sa maison et à son terrain résultent de la construction de l'immeuble à appartements sis au [*adresse*] effectuée par le défendeur [*nom*] (construction que la ville de ... a approuvée). Le demandeur soutient que les défendeurs ont créé une nuisance en laissant se déverser l'eau de leur terrain vers celui du demandeur et qu'ils portent de ce fait atteinte à l'utilisation et à la jouissance de sa propriété.

Au procès, le demandeur se propose d'établir que sa propriété a subi des dommages et que, par leurs actions, les défendeurs ont porté atteinte à son utilisation et à sa jouissance.

QUESTIONS LITIGIEUSES SOULEVÉES DANS LES ACTES DE PROCÉDURE ET DEVANT ÊTRE TRANCHÉES AU PROCÈS

1. Y a-t-il un lien de causalité entre les problèmes d'infiltration d'eau sur le terrain de ... et les travaux de construction effectués sur le terrain de ...?

2. La ville de ... a-t-elle manqué à son obligation de prudence en délivrant le permis de construire, en donnant les diverses autorisations pour la construction et en affirmant que celle-ci n'aurait pas de répercussions nuisibles sur les terrains contigus?

3. ... a-t-il créé une nuisance en laissant s'échapper l'eau de son terrain vers celui du demandeur?

QUESTIONS AFFÉRENTES AUX ACTES DE PROCÉDURE

1. Les actes de procédure sont-ils au point?

Oui.

2. Les parties envisagent-elles de présenter des motions? Y en a-t-il en cours?

Aucune n'est prévue présentement.

3. Toutes les pièces sont-elles produites?

Oui.

4. Toutes les transcriptions sont-elles disponibles?

Oui.

MOTIONS

Les parties présenteront-elles des motions au procès?

Aucune n'est prévue présentement.

AVEUX

Aucun.

RAPPORTS

1. Les rapports ont-ils été échangés et les avis ont-ils été donnés conformément à la *Loi sur la preuve*, L.R.O. 1990, chap. E.23?

Le demandeur a reçu l'opinion sommaire d'un expert en sols selon laquelle les problèmes d'eau proviennent de la propriété de ... Le demandeur attend que l'expert lui communique une analyse plus approfondie. Si un rapport d'expert est signifié, il sera présenté conformément aux dispositions de la *Loi sur la preuve* et aux Règles de procédure civile.

DOCUMENTS ÉTABLIS PAR LES ENTREPRISES

1. Les parties présenteront-elles des documents d'entreprise visés par la *Loi sur la preuve*?

Le demandeur ne prévoit pas présenter de documents d'entreprise pour le moment. S'il devait toutefois en présenter, il le ferait en se conformant aux dispositions de la *Loi sur la preuve* et aux Règles de procédure civile.

TÉMOINS EXPERTS

1. Les parties feront-elles appel à des témoins experts?

Oui.

2. Sur quelles questions témoigneront-ils?

Sur la responsabilité et les dommages-intérêts.

3. Qui sont ces experts?

Un expert en sols pour établir la preuve de l'origine des problèmes d'eau et d'autres experts pour établir le montant des préjudices subis par le demandeur.

DATE DU PROCÈS

1. Les parties sont-elles prêtes pour le procès?

Le demandeur n'est pas encore prêt parce qu'il attend une analyse plus détaillée de l'expert en sols.

2. Y a-t-il des périodes où il est impossible que le procès ait lieu?

Oui. Le demandeur a prévu depuis longtemps de prendre des vacances pendant le mois de ... Il est libre à partir du mois de ...

3. Quelle durée prévoyez-vous pour le procès?

De deux à trois jours.

TRANSACTIONS

Existe-t-il des possibilités de règlement entre les parties?

Il n'y a pas eu de discussions sérieuses sur la possibilité d'une transaction.

DOMMAGES-INTÉRÊTS

1. Le demandeur réclame des dommages-intérêts généraux de l'ordre de .... $ pour la diminution de la valeur marchande de sa maison résultant des dégâts d'eau.

2. Les dommages-intérêts spéciaux du demandeur sont les suivants :

(1) biens endommagés [*description des biens*] ... $

(2) coût des réparations effectuées par

les Constructions ... ... $

(3) coût des réparations effectuées par les entrepreneurs ... ... $

(4) services professionnels des paysagistes ... ... $

(5) coût du rapport préliminaire préparé par

[*nom*] ... $

UNE ORDONNANCE DE RENVOI SERAIT-ELLE APPROPRIÉE DANS LA PRÉSENTE AFFAIRE?

Non.

MESURES PRÉPARATOIRES AU PROCÈS DEMANDÉES

Que la cause ne soit pas mise au rôle avant le [*date*].

[*date*] [*nom, adresse et numéro de téléphone des procureurs*]

procureurs du demandeur