

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : **200-32-073135-252**

Date : 31 juillet 2026
Sentence rendue par : **Jean-Marie Crête, avocat**

COPROPRIÉTÉ CITÉ MONARQUE

825, boulevard Cloutier
Québec, QC, G1G 0A6
418 571-0990
cite.monarque@outlook.com

c.

RAYMOND POITRAS

1026, rue Cadoret
Lévis, QC, G6Z 2B6
418 903-5857
poitray@videotron.ca

-ET-

SÉBASTIEN POITRAS

1026, rue Cadoret
Lévis, QC, G6Z 2B6
418 932-5857
poitrseb@gmail.com

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur le droit de la demanderesse au remboursement des frais qu'elle a engagés et payés pour l'enlèvement, l'entreposage et la remise en place des biens de la personne à qui les défendeurs avaient loué leur unité de logement à l'occasion des travaux de réparation et de nettoyage effectués à cette unité à la suite du sinistre résultant du débordement de la toilette installée dans cette unité et de celle installée dans l'unité se trouvant au-dessus d'elle.

2. Historique de la procédure

La demanderesse a, le 16 juin 2025, déposé une demande introductive devant la Cour du Québec, chambre civile, division des petites créances, ayant pour objet le paiement d'une somme de 3 351,95 \$ plus les frais de justice en remboursement des frais qu'elle a payés pour l'enlèvement et l'entreposage de biens se trouvant dans l'unité de logement dont les défendeurs ont été copropriétaires de manière à y effectuer des réparations et du nettoyage.

Le 11 septembre 2025, les défendeurs ont déposé une contestation commune de la demande introductive d'instance de la demanderesse.

Le différend opposant les parties a été soumis à une médiation qui s'est conclue par un échec.

Le 12 janvier 2026, le soussigné a accepté d'agir comme arbitre pour trancher le différend en vertu d'un mandat du service de médiation et d'arbitrage du ministère de la justice du Québec.

Le 13 janvier 2026, le soussigné a convoqué les parties à une séance préliminaire ayant pour objet de confirmer leur consentement à l'arbitrage et de fixer le moment et le mode de tenue de la séance d'arbitrage. La séance préliminaire a été tenue le 19 janvier 2026 de 13h00 à 13h45.

Le soussigné a instruit l'affaire le 9 février de 13h30 à 15h00. La demanderesse, représentée par monsieur Denis Duchesneau, membre du conseil d'administration, et monsieur Raymond Poitras, l'un des défendeurs, étaient présents à l'instruction. Le représentant de la demanderesse, et le défendeur présent ont été assermentés avant de témoigner. Au terme de l'instruction, le soussigné a déclaré prendre l'affaire en délibéré.

II. LES FAITS

La demanderesse est un syndicat de copropriété divise administrant un immeuble constitué de 75 unités de logement.

L'immeuble est assujéti à une déclaration de copropriété divise qui a été publiée au registre foncier le 3 juillet 2006 sous le numéro 13 449 415 du bureau de la publicité des droits pour la circonscription foncière de Québec. Cette déclaration précise notamment les pouvoirs et devoirs du conseil d'administration du syndicat, de l'assemblée des copropriétaires et des copropriétaires.

Les défendeurs, père et fils, ont été copropriétaires de l'unité 107 de 2018 jusqu'en 2024.

A une date qui n'a pas été précisée, les défendeurs ont loué leur unité à une dame Chapleau. La locataire a occupé seule ou avec un enfant le logement des défendeurs.

Au cours de la location, les toilettes installées dans le logement ont débordé 4 fois, soit les 6 octobre 2020, 1^{er} avril 2022, 21 octobre 2022 et 12 mai 2023, tel que le rapportent les courriels d'un copropriétaire invoqués comme pièce P-1, P-3 et P-4. À la suite de ces débordements, de l'eau vraisemblablement usée s'est écoulée jusque dans la case de rangement située au sous-sol du bâtiment. Pour le soussigné, le témoignage de celui qui a envoyé ces courriels ne sont pas une preuve directe du débordement des toilettes, mais un indice d'une présomption d'un tel débordement.

Toutefois, le dégât d'eau majeur est survenu dans le logement les 18 et 19 juin 2023. L'eau du dégât provenait à la fois d'un débordement dans l'unité 207, soit l'unité se trouvant juste au-dessus de celle des défendeurs, et du débordement de la toilette présente dans l'unité des défendeurs et peut-être même de la laveuse dont la cuvette rouillée était pleine d'eau avec une couche d'une substance noire à la surface.

Le concierge œuvrant pour la demanderesse a été témoin de l'ampleur des dégâts. Il y avait des dommages à la fois au plafond, au plancher et aux murs. Quant au plafond, un luminaire qui était installé était mouillé et comportait des cernes ; en fait, il y avait de l'eau dans le plafond, sur et sous le plancher, au bas des murs. Des photos (P-12 à P-14) ont été prises pour montrer l'étendue des dégâts.

À la suite du sinistre, des réparations et du nettoyage étaient nécessaires pour remettre l'unité des défendeurs dans l'état antérieur, c'est-à-dire dans un bon état d'habitabilité, de salubrité et de propreté. (Le soussigné a été informé au cours de l'audience que la remise en état de l'unité des défendeurs a nécessité des réparations ayant coûté des dizaines de milliers de dollars et que le coût de ces réparations a été assumé par l'assureur du syndicat.)

Un échéancier, établi par l'entrepreneur pour la réalisation des travaux à l'unité des défendeurs, a prévu celle-ci pour la période du 7 décembre 2023 au 22 du même mois (Pièce P-7).

Les défendeurs ont vraisemblablement avisé leur locataire de la réalisation des travaux aux moments prévus à l'échéancier, car, le 11 novembre 2023, les défendeurs ont avisé la demanderesse que la locataire n'avait pas l'intention de vider le logement en vue des travaux et que, face à ce fait, ils avaient l'intention d'entreprendre les démarches légales appropriées au cours de la semaine suivante (Pièce P-6).

Le 22 novembre 2023, par l'entremise de son vice-président, Denis Duchesneau, la demanderesse a sommé les défendeurs de remédier aux problèmes incommodant les autres copropriétaires, notamment aux odeurs provenant de leur unité, et de procéder à une désinfection des lieux (Pièce P-9). La demanderesse a,

par la même occasion, demandé aux défendeurs de voir à ce que la locataire procède, pour le 6 décembre 2023, à l'enlèvement de ses biens du logement afin que les travaux requis puissent être réalisés.

Au cours du mois de novembre 2023, les défendeurs ont déposé une demande en résiliation du bail contre leur locataire auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). Le document constatant la demande en résiliation n'a pas été déposé au cours de l'audience par l'une ou l'autre des parties.

En dépit des obstacles posées par la locataire, le logement a été vidé des effets et biens présents et, à un moment qui n'a pas été précisé, les travaux envisagés ont été réalisés. Après la réalisation des travaux, le logement a été nettoyé et les effets et biens dont le logement avait été vidé y ont été retournés. L'enlèvement, l'entreposage et le retour des effets et biens qui étaient présents dans le logement avant le sinistre ont coûté 2 811, 71 \$ (Pièces D-5 et D-7) et le nettoyage du logement 540,24 \$ (Pièce D-7) pour un total de 3 351,95 \$.

Les défendeurs ont avisé leur assureur de la survenance du dégât d'eau, puisque, le 19 mars 2024, celui-ci avisait la demanderesse qu'il considérait les défendeurs, ses assurés, comme non responsables des dommages causés à leur unité de logement.

Les défendeurs ont vendu leur unité le ou vers le 31 mai 2024 et, à l'occasion de la vente, une somme de 3 500 \$ a été retenue, à la demande de l'acheteur, par le notaire instrumentant pour garantir le paiement des frais actuellement en litige pour le cas où les vendeurs (défendeurs) seraient condamnés à les payer (pièce D-1).

Au cours du mois de janvier 2025, le TAL a accueilli la demande des défendeurs et a résilié le bail conclu avec dame Chapleau. C'est en allant remettre de main à main la décision du TAL que monsieur Duchesneau et le concierge de l'immeuble ont, après avoir pénétré à l'intérieur de l'unité, trouvé le corps inanimé de la locataire.

Le 27 janvier 2025, la demanderesse a, par l'entremise de leur avocat, sommé les défendeurs de lui rembourser les 3 351,95 \$ qu'elle a payés pour l'enlèvement, l'entreposage et le retour des biens de la locataire (Pièce P-15). Les défendeurs ont ignoré la mise en demeure P-15, de sorte que le litige a été porté devant la Cour du Québec, chambre civile, division des petites créances.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande le remboursement des frais qu'elle a engagés et payés pour l'enlèvement, l'entreposage et le retour des biens présents dans l'unité de logement des défendeurs afin de permettre la réalisation de travaux de

réparation et de nettoyage rendus nécessaires à la suite du dégât d'eau subi à l'unité de logement le ou vers le 18 juin 2023.

La demanderesse fait valoir que l'eau qui a endommagé l'unité de logement provenait de la toilette présente dans la salle de bain de cette unité, qu'il incombait aux défendeurs de pourvoir à la réparation et au nettoyage de leur unité et qu'elle était autorisée à y procéder elle-même à défaut par les défendeurs de le faire.

Les défendeurs demandent le rejet de la demande introductive d'instance et au soutien de leur contestation, font valoir qu'ils ne sont pas responsables du préjudice causé à la demanderesse.

Les défendeurs ne contestent pas l'existence, la nature et l'étendue du dégât d'eau concerné.

Ils font valoir que l'eau qui a endommagé leur unité de logement ne provenait pas du débordement de la toilette installée dans leur unité de logement mais de la toilette installée dans l'unité de logement sis au-dessus de la leur.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

La question en litige est la suivante :

La demanderesse a-t-elle droit au remboursement des frais qu'elle a engagés et payés pour les services et travaux faisant l'objet des factures D-5/D-7 ?

V. LE DROIT APPLICABLE

Le soussigné disposera du différend en fonction du droit en vigueur au Québec en considérant, plus particulièrement, les articles 1062, 1063, 1066, 1457 à 1469 et 1851 à 2000 du *Code civil du Québec* et de certaines dispositions de la déclaration de copropriété relative à l'immeuble administré par la demanderesse.

VI. ANALYSE

Le soussigné considère que la demanderesse a droit au remboursement des frais qu'elle a engagés et payés pour les services et travaux faisant l'objet des factures D-5/D-7.

Le copropriétaire d'une unité comprise dans un immeuble assujetti à une déclaration de copropriété divise use et jouit librement de son unité et des parties communes à la condition de respecter la déclaration de copropriété qui comprend l'acte constitutif de copropriété et le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble

(article 1063 CCQ). La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription (article 1062 CCQ).

Par ailleurs, un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents (article 1066 CCQ).

Pour le soussigné, la preuve établit que le sinistre qui a touché l'unité des défendeurs le 18 juin 2023 a résulté du débordement à la fois des toilettes installées dans l'unité 207, soit de celle située au-dessus de l'unité des défendeurs, et de celles installées dans l'unité même des défendeurs.

Pour le soussigné, la preuve établit également que le débordement de la toilette installée dans l'unité des défendeurs résulte d'un comportement fautif, d'une négligence, d'une insouciance ou d'un je-m'en-foutisme de la part de la locataire.

Néanmoins, le soussigné considère qu'en égard à l'objet de la réclamation, les défendeurs doivent, dans le présent dossier, répondre envers la demanderesse des conséquences du comportement préjudiciable de la locataire.

Il est vrai qu'en règle générale, le copropriétaire-locateur ne répond pas du préjudice causé à la copropriété par le comportement fautif de son locataire, car il répond du seul préjudice causé par sa propre faute ou par celle des personnes mentionnées aux articles 1458 à 1464 CCQ ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde (articles 1457 alinéa 3 et 1465 à 1469 CCQ). Le locataire ne fait pas parties des personnes mentionnées aux articles 1458 à 1464 CCQ et, au surplus, le chapitre du *Code civil* relatif au louage (articles 1851 à 2000) ne contient aucune disposition rendant le locateur responsable du préjudice causé aux tiers par la faute du locataire.

Toutefois, le soussigné doit également considérer les dispositions de la déclaration de copropriété pour déterminer si les défendeurs ont une responsabilité envers la demanderesse et les autres copropriétaires, ce qui est effectivement le cas en vertu de ses articles 150 et 94.

Suivant l'article 150 de la déclaration de copropriété, le locataire et le copropriétaire-locateur sont solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du règlement de l'immeuble :

Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à

un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information

Et, le règlement de l'immeuble prévoit à son article 94 l'obligation de chaque copropriétaire de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires (paragraphe 9) et de faire respecter le règlement notamment par ses invités (paragraphe 8), ce qu'est un locataire :

La jouissance et l'usage des parties privatives d'habitation sont sujets aux conditions suivantes:

(...).

8. Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.

9. Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.

(...).

Le soussigné considère que les dispositions des articles 150 et 94 de la déclaration de copropriété sont opposables aux défendeurs et que ces derniers ne peuvent pas s'appuyer sur les dispositions du deuxième alinéa de l'article 1074.2 CCQ pour nier à la demanderesse le droit au remboursement des frais qu'elle a payés pour les services décrits à la facture D-5 et D-7. L'article 1074.2 CCQ énonce ce qui suit :

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

La stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa de l'article 1074.2 est celle qui confère ou reconnaît à un syndicat le droit de recouvrer d'un copropriétaire, autrement que par sa contribution aux charges communes, les sommes engagées pour la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable, c'est-à-dire aux composantes matérielles de l'immeuble. L'article 1074.2 ne concerne pas le droit du syndicat à recouvrer les sommes engagées pour l'enlèvement et le retour des biens de l'occupant d'une

partie privative qu'un sinistre a endommagée ainsi que pour le nettoyage de cette partie privative.

Or, la demanderesse cherche à obtenir, en l'espèce, non pas réparation du préjudice occasionné à des biens dans lesquels elle a un intérêt assurable, mais le remboursement de frais engagés pour permettre la réparation d'un tel préjudice ou pour permettre le nettoyage de ce qui a été réparé.

Pour ces raisons, la demanderesse a droit de tenir les défendeurs responsables du remboursement des frais qu'elle a engagés et payés pour les services décrits aux factures D-5/D-7.

Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que les services décrits aux factures D-5/D-7 ont été rendus à la suite d'un sinistre causé par le débordement non seulement de la toilette présente dans le logement des défendeurs, mais aussi de celle du logement 207.

Il n'a pas été précisé, au cours de l'audience, l'étendue des dommages occasionnés par l'un et par l'autre des débordements. Il est certain que les dommages au plafond de l'unité des défendeurs n'ont pas été causés par le débordement de la toilette présente dans celle-ci. Toutefois, il est possible que le débordement de la toilette de l'unité supérieure, à l'instar de celle présente dans l'unité des défendeurs, ait causé des dommages au plancher de celle-ci.

Dans les circonstances, il apparaît au soussigné que l'enlèvement des biens et effets présent dans le logement des défendeurs étaient nécessaires pour permettre la réparation des dommages causés autant par l'un que par l'autre des débordements. Le nettoyage a été fait, après réparation, vraisemblablement à l'égard des parties endommagées du logement des défendeurs.

Comme la preuve ne permet pas d'établir l'étendue des dommages causés par chacun des débordements survenus les 18 et 19 juin 2023, le soussigné fixe la contribution des défendeurs dans les frais engagés et payés par la demanderesse pour les services décrits aux factures D-5/D-7 à cinquante pour-cent (50 %) du montant des factures, soit à la somme de 1 675,98 \$ (3 351,95 \$ ÷ 2).

VII. DÉCISION

En conséquence de ce qui précède, le soussigné, en sa qualité d'arbitre dûment désigné :

- **ACCUEILLE** partiellement la demande introductive d'instance de la demanderesse ;
- **CONDAMNE** les défendeurs solidairement à payer à la demanderesse la somme de 1 675,98 \$ avec, à compter de l'assignation (16 juin 2025), l'intérêt

au taux légal de cinq pour-cent (5,00 %) l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* ;

- **CONDAMNE** les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 187,00 \$ représentant le montant des droits de greffe exigés pour le dépôt de la demande introductive d'instance.

Le Barreau du Québec met à la disposition de ses membres et du public un calculateur de l'intérêt au taux légal de cinq pour-cent (5,00 %) et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 CCQ disponible à l'adresse suivante : <http://calculateurs.jurisconcept.ca/indemnite.php>.

Québec (Québec), ce 31 juillet 2026

Jean-Marie Crête

Accrédité par le Barreau du Québec

Numéro de membre 180131-7



Signature