

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
No de dossier judiciaire : 200-32-711967-256

Date : 23 avril 2026

Sentence rendue par : Louis-Marie Vachon

Syndicat de copropriété-10 Jardins-Mérici c. La Personnelle Assurances générales Inc.

Partie demanderesse

Partie défenderesse

et Plomberie Charles Richard Inc.

Tierce-intervenante forcée

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Le litige porte sur la réclamation du demandeur, Syndicat de copropriété-10 Jardins-Mérici, au montant de 3 110,26 \$ contre la défenderesse, La Personnelle Assurances générales Inc., pour les dommages causés aux parties indivises de l'immeuble du demandeur, suite à un refoulement d'eau dans le drain d'une laveuse à linge située dans l'unité 501, fraction divise appartenant à madame Lauraine Cadoret, assurée de la défenderesse.

[2] Le litige porte, de plus, sur le bien-fondé de la demande d'intervention forcée de la défenderesse, La Personnelle Assurances générales Inc., contre la tierce-intervenante forcée, Plomberie Charles Richard Inc. qui conclut à la condamnation de celle-ci au paiement de toute somme d'argent qu'elle pourrait être appelée à payer au demandeur.

2. Historique de la procédure

[3] Le demandeur a intenté son recours, le 16 avril 2025, par lequel il réclame de la défenderesse la somme de 3 110,26 \$, plus les intérêts, l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du *Code civil du Québec* et les frais de justice.

[4] La défenderesse a produit sa contestation, le 14 mai 2025, par laquelle elle demande le rejet de la demande du demandeur avec frais de justice. Elle a, le même jour, introduit une demande d'intervention forcée contre la tierce-intervenante, Plomberie Charles Richard Inc., qui a été accordée. Par cette demande, la

défenderesse demande que Plomberie Charles Richard Inc. soit condamnée à l'indemniser de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle.

[5] Plomberie Charles Richard Inc. a produit une contestation de la demande en intervention forcée, le 12 juin 2025, par laquelle elle demande le rejet de celle-ci avec frais de justice.

[6] Les parties ont convenu que l'arbitre soussigné procède à rendre sa sentence sur le vu du dossier comme le prévoit l'article 57 du *Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives à des petites créances*, RLRQ, c. C-25.01, r. 0.6.1.

[7] Une séance d'audition des parties a, toutefois, été tenue, le 24 mars 2026, par visio-conférence afin de vérifier la preuve présentée de part et d'autre et d'entendre les représentations des parties.

II. LA PREUVE

1. La preuve du demandeur

a) Les pièces

[8] Les pièces suivantes ont été produites par le demandeur sans objection :

Pièce P-1 : Facture numéro 2090 de *Madavon, Rénovation après sinistre*, du 27 février 2025, au montant de 3 110,26 \$ pour travaux effectués chez madame Lauraine Cadoret.

Pièce P-2 : Mise en demeure du demandeur à la défenderesse en date du 26 mars 2025.

Pièce P-3 : Échange de 27 courriels entre monsieur Camille Léger, représentant du demandeur et madame Audrey Huot-Arseneault, représentante de la défenderesse, du 31 octobre 2024 au 2 avril 2025.

2. La preuve de la défenderesse

a) Les pièces

[9] Les pièces suivantes ont été produites par la défenderesse sans objection :

Pièce D-1 : Facture de Plomberie Charles Richard Inc. du 11 juillet 2024 au montant de 215,00 \$ pour travaux de plomberie (*toilette et lavabo*) exécutés chez madame Lauraine Cadoret.

Pièce D-2 : Facture de Plomberie Charles Richard Inc. du 19 juillet 2024 au montant de 212,70 \$ pour travaux de plomberie (*Déboucher drain de laveuse*) exécutés chez madame Lauraine Cadoret.

Pièce D-3 : Déclaration pour valoir témoignage de madame Lauraine Cadoret, en date du 19 mars 2026.

3. La preuve de Plomberie Charles Richard Inc.

a) Les pièces suivantes ont été produites par Plomberie Charles Richard Inc. sans objection, lesquelles seront cotées avec la lettre « T ».

Pièce T-1 : Facture de Plomberie Charles Richard Inc., du 19 juillet 2024 au montant de 212,70 \$ pour travaux de plomberie (*Déboucher drain de laveuse*) exécutés chez madame Lauraine Cadoret, pièce identique à la pièce D-2 de la défenderesse.

Pièce T-2 : Déclaration pour valoir témoignage de monsieur Sylvain Méssié, représentant de Plomberie Charles Richard Inc.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[10] Le demandeur prétend que la défenderesse, assureur de madame Lauraine Cadoret, propriétaire de l'unité 501, est responsable des dommages résultant du refoulement d'eau dans le drain de la laveuse à linge dont elle avait la garde.

[11] La défenderesse prétend qu'elle a prouvé que son assurée, madame Lauraine Cadoret, n'a commis aucune faute dans l'exercice de la garde de son bien.

[12] Par ailleurs, la défenderesse prétend que si son assurée a commis une faute, Plomberie Charles Richard Inc. doit en être tenue responsable en raison de la faute de son employé dans l'exécution des travaux qu'il a effectués.

[13] Plomberie Charles Richard Inc. prétend que son employé n'a commis aucune faute dans l'exécution des travaux effectués chez madame Lauraine Cadoret..

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[14] Les questions en litige sont les suivantes :

1. Une preuve prépondérante a-t-elle été faite que l'assurée de la défenderesse a commis une faute ou qu'elle est responsable des dommages subis par le demandeur en raison du fait autonome du bien dont elle avait la garde?

2. Dans l'affirmative, une preuve prépondérante a-t-elle été faite que l'employé de Plomberie Charles Richard Inc. a commis une faute dans l'exécution des travaux qu'il a effectués ?

V. LE DROIT APPLICABLE

[15] S'agissant de la preuve quant à une faute de l'assurée de la défenderesse et quant à une faute de l'employé de Plomberie Charles Richard Inc, les règles de preuve en matière civile, notamment celles des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* s'appliquent. Ces articles se lisent comme suit :

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée ».

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante ».

[16] Par ailleurs, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* établit les règles sur la responsabilité d'un copropriétaire envers le syndicat de copropriété pour les dommages causés par sa faute, la faute d'une autre personne ou le fait du bien dont il a la garde, à un bien dans lequel le syndicat a un intérêt assurable :

« 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. »

[17] Par ailleurs, l'article 1465 du *Code civil* énonce comme suit le principe de la responsabilité du gardien d'un bien et lui impose le fardeau de preuve suivant :

« 1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute. »

VI. ANALYSE

1. Une preuve prépondérante a-t-elle été faite que l'assurée de la défenderesse a commis une faute ou qu'elle est responsable des dommages subis par le demandeur en raison du fait autonome du bien dont elle avait la garde?

[18] Il y a lieu, d'abord, de résumer la preuve pertinente.

[19] La preuve du demandeur est constituée de la facture de l'entreprise *Madavon, Rénovation après sinistre*, du 27 février 2025, au montant de 3 110,26 \$ pour travaux effectués chez madame Lauraine Cadoret, l'assurée de la défenderesse (**P-1**), de la mise en demeure du demandeur à la défenderesse du 26 mars 2025 (**P-2**).et de l'échange de 27 courriels entre monsieur Camille Léger, représentant du demandeur et madame Audrey Huot-Arseneault, représentante de la défenderesse, entre le 31 octobre 2024 et le 2 avril 2025 (**P-3**).

[20] D'autre part, la preuve de la défenderesse est constituée de la facture de Plomberie Charles Richard Inc, du 11 juillet 2024 au montant de 215,00 \$ pour travaux de plomberie effectués chez madame Lauraine Cadoret, soit « *Déboucher toilette et lavabo; Remplacer cartouche de robinet de bain* » (**D-1**), de la facture de Plomberie Charles Richard Inc. du 19 juillet 2024 au montant de 212,70 \$ pour travaux de plomberie effectués au même endroit, soit « *Déboucher drain de laveuse* » (**D-2**) et de la déclaration pour valoir témoignage de madame Lauraine Cadoret, assurée de la défenderesse, datée du 19 mars 2026 (**D-3**).

[21] On peut conclure, des procédures et des éléments de preuve produits, qu'il n'est pas contesté que, le 18 juillet 2024, un dégât d'eau causé par le débordement du drain ou renvoi de la laveuse de l'assurée de la défenderesse s'est produit, dans son unité, et qu'il a causé des dommages s'élevant à 3 110,26 \$, dans les parties communes de l'immeuble du demandeur, le Syndicat de copropriété, dommages que celui-ci a assumés et qu'il réclame maintenant de la défenderesse à titre d'assureur de madame Lauraine Cadoret, propriétaire de la laveuse à l'origine du sinistre.

[22] La seule question qui reste à trancher est celle de déterminer si madame Lauraine Cadoret, l'assurée de la défenderesse peut être tenue responsable des dommages subis par le demandeur, et par voie de conséquence, la défenderesse elle-même, comme assureur de celle-ci.

[23] Dans un premier temps, il y a lieu de mentionner que le demandeur n'a pas présenté de preuve concernant la déclaration de copropriété de l'immeuble ou un règlement de celui-ci qui aurait pu préciser les obligations contractuelles de madame Cadoret comme copropriétaire d'une unité.

[24] Les obligations contractuelles s'appliquent à elle, dans le cadre du régime de l'article 1074.2 du *Code civil*, tout autant que les obligations résultant de la responsabilité extracontractuelle.

[25] Dans la cause *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*,¹ l'Honorable juge Luc Morin de la Cour supérieure a statué que les deux régimes de responsabilité contractuelle et extracontractuelle s'appliquent dans le cadre de cet article :

« [9] *Cette responsabilité du Défendeur en est une de nature contractuelle. L'article 1074.2 C.c.Q. ne fait pas la distinction entre une faute contractuelle ou extracontractuelle et le Tribunal est d'avis que la conduite fautive d'un copropriétaire comme exception permettant à un syndicat de réclamer le paiement d'une franchise d'assurance peut être contractuelle ou extracontractuelle. Le Tribunal est conscient que cet article a fait couler beaucoup d'encre, ce qui explique le choix du Syndicat de jouer sur les deux tableaux en qualifiant la conduite du Défendeur comme étant fautif tant en vertu du régime contractuel que du régime extracontractuel de la responsabilité civile.*

[10] *Or, le Tribunal ne voit pas comment le législateur aurait voulu limiter le recours d'un syndicat au seul cas d'une faute extracontractuelle d'un copropriétaire, ce qui serait de nature à dénaturer de pertinence toute déclaration de copropriété et disculper en amont les copropriétaires face aux obligations contractuelles qui en découlent. »*

[26] Cela étant dit, même si la responsabilité contractuelle de madame Cadoret ne peut être analysée, en l'absence preuve pertinente à cet égard, il est difficile de croire qu'elle pourrait être retenue si l'on concluait à une absence de responsabilité extracontractuelle de sa part.

[27] Dans sa déclaration, madame Cadoret affirme que, le 11 juillet 2024, elle a demandé au plombier de Plomberie Charles Richard Inc, qui s'est rendu à son domicile pour y effectuer des travaux de plomberie dans sa salle de bain, de « *passer le furet ...* » dans le renvoi de sa laveuse et que celui-ci lui a demandé si elle avait « *remarqué des fuites* », ce à quoi elle lui a répondu par la négative. Elle déclare que le plombier lui a, alors dit qu'en raison « *... des risques de bris que cela pouvait causer, les plombiers ne passait pas le furet de plomberie « fish » dans ce cas* ».

[28] Madame Cadoret ajoute, dans sa déclaration, qu'avant le sinistre du 18 juillet 2024, elle n'avait « *... observé aucun signe précurseur laissant présager un problème, que ce soit avec le renvoi de la laveuse ou l'appareil lui-même* » et que, depuis 2008, elle a « *... fait nettoyer préventivement le drain de la laveuse à quatre reprises* ».

[29] Il est vrai, comme on le verra plus loin, dans l'analyse de la demande de la défenderesse contre Plomberie Charles Richard Inc., que la déclaration de madame Cadoret est contredite par celle de monsieur Sylvain Méssié, le plombier qui est allé

¹ 2025 QCCS 434, par. 9 et 10.

chez elle pour effectuer des travaux concernant sa toilette, son lavabo et son bain, le 11 juillet 2024. Monsieur Méssié déclare, en effet, que madame Cadoret ne lui a jamais fait de demande concernant le drain de sa laveuse.

[30] Cependant, cet élément de preuve doit être considéré dans la cause opposant la défenderesse et Plomberie Charles Richard Inc. et non dans la cause entre le demandeur et la défenderesse. De toutes façons, même si cet élément de preuve devait être considéré dans la présente cause, il ne suffit pas pour écarter la déclaration de madame Cadoret, particulièrement, lorsque celle-ci déclare qu'elle n'avait, dans le passé, « ... *observé aucun signe précurseur laissant présager un problème, que ce soit avec le renvoi de la laveuse ou l'appareil lui-même* » et que, depuis 2008, elle avait « ... *fait nettoyer préventivement le drain de la laveuse à quatre reprises* ».

[31] Cette partie de la déclaration de madame Cadoret n'est pas contredite et apparaît, du reste, plausible. Il est logique de croire qu'un copropriétaire qui constate un drain défectueux sur une laveuse lui appartenant prendra les mesures nécessaires pour corriger la situation. Madame Cadoret a, d'ailleurs, fait faire de semblables travaux pour sa salle de bain, le 11 juillet 2024, selon la facture D-1 datée du même jour. Le demandeur n'a présenté aucun élément de preuve tendant à démontrer que madame Cadoret aurait négligé ou tardé à corriger une défectuosité qui se serait présentée.

[32] Dans la cause, *Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Moradas Ferreira*², l'honorable Mélanie Dugré affirme ceci, au sujet l'article 1074.2 du *Code civil* et de la responsabilité du copropriétaire d'un bien :

« [12] Ce n'est donc que si le sinistre est dû à la faute du copropriétaire ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde que le syndicat peut lui réclamer les dépenses engagées pour les travaux de réparation.

[13] Deux options s'offrent donc au syndicat :

- 1) Prouver la faute du copropriétaire, ou
- 2) Prouver le fait autonome d'un bien sous la garde d'un copropriétaire.

[14] Toutefois, en présence du fait autonome d'un bien sous la garde d'un copropriétaire, le copropriétaire visé peut repousser la présomption de responsabilité en démontrant n'avoir commis aucune faute, le tout selon une obligation de moyens et non de résultat. »³ (Références omises)

² 2025 QCCQ 1882.

³ Ibid., par. 12-14.

[33] Dans la cause *Syndicat des copropriétaires du lot 219 c. Philippe Kalaf Holdings Inc.*⁴, l'honorable Sylvie Lachapelle affirme au sujet du niveau de responsabilité du copropriétaire d'un bien et de son fardeau de preuve pour repousser la présomption de responsabilité de l'article 1465 du *Code civil* :

« [49] Aussi, le Tribunal conclut qu'en l'absence de signes avant-coureurs de défauts affectant le lavabo et l'équipement, la défenderesse n'avait pas l'obligation de les faire vérifier de manière régulière par des spécialistes externes.

[50] Une surveillance générale de sa part comme elle l'a fait convenait. »⁵

[34] Dans le présent cas, il s'agit du renvoi d'une laveuse, mais le raisonnement doit être le même.

[35] En ce qui concerne l'échange de courriels entre le représentant du demandeur et la représentante de la défenderesse (**P-3**), on constate qu'il contient à la fois des affirmations de faits et des énoncés d'opinions sur les faits et sur le droit.

[36] Les affirmations de faits ne font pas preuve de leur contenu car rien n'indique que monsieur Léger ou madame Huot-Arseneault ont été des témoins directs des faits qu'ils énoncent. Elles constituent plutôt du oui - dire non admissible en preuve. Quant aux énoncés d'opinions de faits et de droit, ils constituent des arguments qui peuvent être pris en considération dans la sentence à rendre, mais ils ne s'imposent pas à l'arbitre.

[37] De l'ensemble de la preuve, il faut conclure que la faute de l'assurée de la défenderesse, dans sa conduite comme copropriétaire, n'a pas été prouvée de façon prépondérante, d'une part, et que, d'autre part, la défenderesse a repoussé la présomption de faute pesant contre son assurée qui avait la garde de la laveuse à l'origine des dommages subis par le demandeur.

[38] En conséquence, la demande du demandeur doit être rejetée.

2. Dans l'affirmative, une preuve prépondérante a-t-elle été faite que l'employé de Plomberie Charles Richard Inc. a commis une faute dans l'exécution des travaux qu'il a effectués ?

[39] Vu la conclusion sur la première question, cette seconde question devient en grande partie théorique, mais il y lieu d'y répondre ne serait-ce que pour adjuger sur les frais de justice demandés par la tierce-intervenante, Plomberie Charles Richard Inc., contre la défenderesse.

⁴ 2025 QCCQ 1510.

⁵ Ibid., par. 49-50.

[40] La preuve de la défenderesse est détaillée au paragraphe 20 et n'a pas besoin d'être reproduite.

[41] La preuve de Plomberie Charles Richard Inc. est constituée de la facture de Plomberie Charles Richard Inc. émise à madame Lauraine Cadoret, le 19 juillet 2024, pour les travaux effectués chez elle, le 18 juillet 2024, soit « *Déboucher drain de laveuse* », au coût de 212,70 \$, taxes incluses (T-1) et de la déclaration pour valoir témoignage de monsieur Sylvain Méssié, représentant de Plomberie Charles Richard Inc.

[42] Dans sa déclaration, monsieur Sylvain Méssié déclare que, le 11 juillet 2024, il a « *effectué des travaux de plomberie au domicile de madame Lauraine Cadoret, (....) »*, soit « *l'utilisation d'un furet («fisher») dans la toilette* », « *l'utilisation d'un furet («fisher») dans le lavabo* » et remplacé une « *cartouche de robinet de bain* ».

[43] Monsieur Méssié déclare de plus que madame Cadoret ne lui a jamais fait de demande concernant sa laveuse :

« Dans le cadre du mandat qui m'a été confié, Madame Cadoret n'a jamais formulé de demande visant le débouchage du drain de la laveuse. Advenant qu'une telle demande ait été exprimée, celle-ci aurait été exécutée, puisque je disposais déjà sur place du temps requis ainsi que des outils nécessaires. »

[44] La preuve est donc contradictoire quant aux services rendus ou non rendus, le 11 juillet 2024, par monsieur Sylvain Méssié, plombier de Plomberie Charles Richard Inc.

[45] D'une part, madame Cadoret affirme qu'elle a demandé à monsieur Méssié de passer un furet dans le renvoi de sa laveuse et que celui-ci lui a répondu qu'il ne le faisait pas car cela n'était pas nécessaire, en l'absence de fuites, à cause des risques de bris qu'un tel geste pouvait causer. D'autre part, monsieur Méssié contredit carrément la déclaration de madame Cadoret, lorsqu'il affirme que madame Cadoret ne lui a jamais formulé de demande concernant le « *drain* » de sa laveuse, demande à laquelle il aurait accédé si elle lui avait été faite.

[46] La décision à rendre sur le vu dossier, auquel les parties ont consenti, fait que l'arbitre ne peut apprécier la crédibilité des témoins en se basant sur les témoignages rendus devant lui, suivis ou non de contre-interrogatoires.

[47] L'arbitre soussigné n'a pas de motifs d'écarter la déclaration de monsieur Méssié même si celle-ci peut comporter des éléments pouvant affecter sa crédibilité.

[48] Ainsi, cette déclaration contient des éléments pouvant constituer du oui – dire, lorsqu'elle énonce, au paragraphe 7, que Plomberie Charles Richard Inc. « *... cumule plus de 22 années d'expérience, et le présent dossier constitue la première situation de*

ce type impliquant un dommage d'une telle nature ». Et lorsqu'elle énonce, au paragraphe 8, que « Il est également porté à notre attention que madame Cadoret ne possède pas de souvenir formel d'avoir demandé le service de débouchage de la plomberie de la laveuse ».

[49] De plus, la déclaration comporte à la fois une opinion d'expert et des éléments de plaidoirie, aux paragraphes 9 et 10, lorsqu'elle énonce que les travaux ont été « ... réalisés au moment convenu et conformément aux normes de l'industrie » (par. 9) et qu'aucune responsabilité ne peut être imputée à Plomberie Charles Richard Inc. (par. 10).

[50] Malgré ces réserves, l'arbitre soussigné ne peut écarter la déclaration de monsieur Méssié, à l'effet qu'il n'a pas reçu de demande concernant la laveuse de madame Cadoret. La défenderesse, qui avait le fardeau de prouver par preuve prépondérante le bien-fondé de sa demande, n'a pas présenté de preuve extrinsèque tendant à démontrer que cette déclaration serait fausse ou erronée, outre la déclaration contraire de madame Cadoret. La demande d'intervention forcée de la défenderesse doit, en conséquence, être rejetée.

VII. DÉCISION

[51] Pour les motifs qui précèdent, l'Arbitre soussigné arrive aux conclusions suivantes :

REJETTE la demande du demandeur.

AVEC FRAIS DE JUSTICE contre le demandeur.

REJETTE la demande d'intervention forcée de la défenderesse.

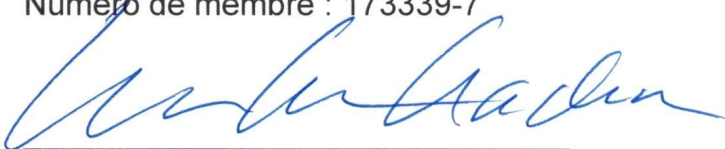
AVEC FRAIS DE JUSTICE contre la défenderesse.

Québec, ce 2026-04-24

Louis-Marie Vachon

Accrédité par : le Barreau du Québec

Numéro de membre : 173339-7



Signature