

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : QUÉBEC
N° de dossier judiciaire : 200-32-712064-251

Date : 27 avril 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e PIERRE CLERMONT

**SYNDICAT DES
COPROPRIÉTAIRES DU
CONDOMINIUM LE BARON
PHASE 1**

c.

JASEN COADY

Partie demanderesse

Partie défenderesse

**SOCIÉTÉ D'ASSURANCE
BENEVA INC.**

Intervenante

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

- | |
|---|
| <p>[1] Le Tribunal arbitral est saisi d'un différend opposant le syndicat des copropriétaires, à titre de demanderesse, au copropriétaire de l'unité 592, à titre de défendeur, relativement à un dégât d'eau ayant pris origine dans cette unité et ayant causé des dommages à l'immeuble.</p> <p>[2] La demanderesse réclame le remboursement de la franchise d'assurance au montant de 5 000 \$. Le défendeur conteste toute responsabilité.</p> |
|---|

2. Historique de la procédure

- | |
|---|
| <p>[3] Le 15 mai 2025, la demande a été déposée à la cour.</p> <p>[4] Le 5 juin 2025, la contestation a été déposée à la cour.</p> <p>[5] Le 19 juin 2025, l'intervenante a déposé son intervention conservatoire.</p> <p>[6] Le 8 avril 2026, une réunion préliminaire a été tenue entre les parties afin de confirmer leur consentement à l'arbitrage, et un procès-verbal a été dressé.</p> <p>[7] Le 22 avril 2026, l'enquête et l'audition ont été tenues.</p> |
|---|

II. LES FAITS

- [8] Le 26 septembre 2024, un dégât d'eau survient dans l'immeuble situé au 590, avenue Nordique, à Québec.
- [9] Il est admis que l'eau provient de l'unité 592, propriété du défendeur.
- [10] Le dégât d'eau a causé des dommages à l'unité inférieure.
- [11] La demanderesse a déclaré le sinistre à son assureur, lequel a indemnisé les dommages, sous réserve d'une franchise de 5 000 \$ assumée par la demanderesse.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

- [12] La demanderesse soutient que la fuite est survenue dans le cadre de travaux exécutés dans l'unité du défendeur et qu'elle résulte d'une faute de l'ouvrier présent sur les lieux.
- [13] Au moment du sinistre, des travaux étaient en cours dans cette unité.
- [14] Le défendeur et l'intervenante soutiennent que la fuite résulte d'un bris soudain et imprévisible d'un composant de plomberie et invoque l'absence de faute.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- [15] Le Tribunal arbitral doit déterminer :
 - A. Si une faute a été commise dans l'exécution des travaux effectués dans l'unité du défendeur, au sens de l'article 1457 C.c.Q., lequel impose à toute personne le devoir de respecter les règles de conduite qui s'imposent afin de ne pas causer de préjudice à autrui.
 - B. Si le défendeur est civilement responsable du préjudice subi, soit en raison de sa propre faute (art. 1457 C.c.Q.), soit en raison de la faute des personnes dont il doit répondre (art. 1463 C.c.Q.), notamment celles auxquelles il a donné accès à son unité pour y effectuer des travaux.
 - C. Si les conditions de l'article 1074.2 C.c.Q. sont réunies, c'est-à-dire si le dommage résulte d'une faute du copropriétaire, permettant ainsi à la demanderesse de réclamer la franchise d'assurance qu'elle a assumée.

V. LE DROIT APPLICABLE

- [16] L'article 1457 C.c.Q. établit que la responsabilité civile repose sur la faute.
- [17] L'article 1463 C.c.Q. prévoit qu'une personne est responsable du préjudice causé par les personnes sous son autorité.
- [18] L'article 1074.2 C.c.Q. prévoit que la demanderesse ne peut réclamer la franchise d'assurance que si le dommage résulte de la faute du copropriétaire.

VI. ANALYSE

- [19] Les pièces P-1 à P-10 ont été déposées par la demanderesse et les pièces D-1 à D-8 ont été déposées par l'intervenante dont le Tribunal arbitral a tenu compte.
- [20] Le sinistre a causé des dommages à l'unité 590 située directement en dessous, notamment :
- salon
 - salle de bain
 - chambre à coucher
- [21] Des travaux d'urgence ont été nécessaires :
- tests d'humidité
 - assèchement
 - nettoyage
 - réparation des murs et plafonds.
- [22] La demanderesse a déclaré le sinistre à son assureur. L'assureur a payé les réparations sauf la franchise de 5 000 \$, assumée par la demanderesse.
- [23] La demanderesse réclame donc 5 000 \$ au défendeur, correspondant à la franchise d'assurance (Pièce P-4). Ce point est d'ailleurs admis par les parties.
- [24] **La demanderesse** soutient essentiellement que :
1. Le dégât d'eau provient de l'unité du défendeur.
 2. Une personne effectuant des travaux dans l'unité 592 serait responsable de la fuite.
 3. Le propriétaire de l'unité est responsable :

- du fait des personnes auxquelles il donne accès à son unité
- du fait des biens sous sa garde.

4. La demanderesse a dû payer la franchise d'assurance de 5 000 \$.

5. Cette somme constitue un préjudice indemnisable.

[25] **Le défendeur et l'intervenante** contestent toute responsabilité du défendeur. Ils soutiennent essentiellement :

1. Le défendeur a acheté l'unité le 30 août 2024.

2. Dès l'achat, il a constaté une fuite de robinetterie et a remplacé immédiatement la robinetterie.

3. La robinetterie et ses composantes étaient neuves (Pièce D-2).

4. Lors des travaux, une personne retirait du gypse et le plancher.

5. Lorsque le voisin d'en dessous de l'unité 592 a signalé l'eau :

- Ils ont constaté que le tuyau flexible du lavabo avait cédé
- La valve a été fermée immédiatement.

6. Le défendeur soutient qu'il n'y a aucune faute :

- La pièce était neuve
- La rupture était imprévisible.

7. Le défendeur affirme que l'article 1074.2 C.c.Q. empêche la demanderesse de réclamer la franchise sans preuve de faute.

[26] **Origine du sinistre**

[27] Il est admis par les parties que le dégât d'eau provient de l'unité du défendeur.

[28] Cette seule circonstance ne suffit pas à engager la responsabilité du défendeur.

[29] **Dans la cause 2025 QCCQ 4738 rendu le 25 septembre 2025 l'honorable juge Luc Huppé écrit :**

« [34] L'article 1465 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit:

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.

[35] Cette disposition crée **une présomption de faute à l'encontre du gardien du bien.**

Pour faire échec à cette présomption, il incombe au gardien de prouver qu'il n'a commis aucune faute. Dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Compagnie d'assurances Coséco*¹⁵, la Cour d'appel décrit comme suit le fardeau de preuve du gardien du bien à ce sujet :

[6] L'article 1465 C.c.Q. crée une **présomption de faute à l'égard du gardien**. Il est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome du bien dont il a la garde, « à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute/unless he proves that he is not at fault ».

[7] Le gardien doit alors prouver qu'il a pris les moyens raisonnables pour prévenir le fait générateur de dommages. Il n'a pas à prouver que le préjudice était totalement impossible à éviter; il doit plutôt démontrer qu'il lui était impossible d'en empêcher la survenance par des moyens raisonnables eu égard aux circonstances. Il aura alors fait la preuve qu'il n'a commis aucune faute. Il s'agit d'une obligation de moyen, et non de résultat.

[36] Dans l'arrêt *Les Fumoirs Mouski inc. c. MRC de la Mitis*¹⁶, la Cour d'appel formule ce critère de la façon suivante :

[22] Pour prouver qu'il n'a pas commis de faute, le gardien doit démontrer qu'il a pris les moyens raisonnables pour prévenir le fait générateur des dommages.

Il peut s'exonérer par une simple preuve générale d'absence de faute.

L'appréciation est faite en tenant compte de la norme de conduite de la personne prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances.

[37] Ainsi, pour repousser la présomption de faute créée par l'article 1465 du *Code civil du Québec*, le propriétaire ou gardien du bien doit démontrer qu'il a activement pris des moyens raisonnables pour empêcher la réalisation du sinistre. Une conduite passive de sa part ne semble pas satisfaire au critère mentionné ci-dessus.

[38] Pour déterminer si le propriétaire ou le gardien du bien a agi avec la prudence et la diligence requise, pour déterminer si les mesures prises pour prévenir un sinistre étaient raisonnables, le contexte présente une certaine importance. Ainsi, lorsque l'article 1465 du *Code civil du Québec* reçoit application dans une copropriété divise, l'appréciation de la conduite du copropriétaire doit nécessairement tenir compte des obligations que la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble mettent à sa charge en tant que copropriétaire. »

15 2016 QCCA 2062.

1s 2017 QCCA 205.

[30] **Appréciation de la preuve**

[31] La preuve repose sur le témoignage du défendeur, lequel affirme avoir lui-même remplacé les tuyaux de la robinetterie quelque temps auparavant, celle-ci présentant alors une fuite.

[32] La preuve repose également sur deux déclarations pour valoir témoignage, soit celles de Marc Messier, témoin de la demanderesse, et de Sébastien Jobidon, témoin de la défenderesse.

[33] Tous deux sont des témoins directs des événements.

[34] Le Tribunal arbitral apprécie la valeur probante de ces témoignages selon leur cohérence, leur précision et leur concordance avec l'ensemble de la preuve.

[35] Le témoignage de Marc Messier établit notamment que :

- L'eau coulait abondamment ;
- Les travaux de plomberie étaient en cours ;
- L'installation était partiellement démontée ;
- L'alimentation en eau n'avait pas été coupée ;
- Le témoin a dû intervenir lui-même pour interrompre l'écoulement

[36] Le Tribunal arbitral a examiné avec attention le témoignage de M. Sébastien Jobidon. Celui-ci comporte toutefois plusieurs faiblesses qui en diminuent la valeur probante.

[37] Le Tribunal arbitral constate d'abord que le témoignage de M. Jobidon repose en grande partie sur des affirmations non corroborées, notamment quant à la cause du sinistre. Il évoque un bris de composant ou encore une problématique provenant d'une autre unité, sans qu'aucune preuve indépendante, expertise ou élément objectif ne vienne appuyer ces hypothèses. Or, en droit, une explication hypothétique ou spéculative ne peut suffire à écarter une **présomption de faute** découlant des circonstances.

[38] De plus, sa version des faits tend à minimiser l'ampleur et les conséquences de l'écoulement d'eau, ce qui apparaît difficilement conciliable avec l'ensemble de la preuve, notamment la nature des dommages constatés et les interventions requises à la suite du sinistre. Cette discordance affecte la crédibilité globale de son témoignage.

- [39] Par ailleurs, le témoignage de M. Jobidon ne fournit pas une explication complète, cohérente et plausible permettant de comprendre la survenance du sinistre dans un contexte où des travaux étaient en cours. Les explications avancées ne permettent pas d'écarter de manière convaincante l'hypothèse d'une intervention adéquate.
- [40] Le Tribunal arbitral accorde donc une valeur probante supérieure au témoignage de M. Messier lequel est cohérent, détaillé et concordant avec les circonstances du sinistre.
- [41] Le défendeur n'a donc pas repoussé la présomption de faute créée par l'article 1465 du *Code civil du Québec*, selon lequel le propriétaire ou le gardien d'un bien doit démontrer qu'il a activement pris des moyens raisonnables pour empêcher la réalisation du sinistre.
- [42] Le Tribunal arbitral retient que l'eau coulait abondamment, que des travaux de plomberie étaient en cours, que l'installation était partiellement démontée, que l'alimentation en eau n'avait pas été coupée et que M. Messier a dû intervenir lui-même pour interrompre l'écoulement. Ces éléments démontrent une absence de mesures préventives adéquates et confirment que le sinistre est survenu dans un contexte où un minimum de prudence aurait permis d'éviter ou de limiter les dommages.
- [43] Ainsi, le Tribunal arbitral conclut que le dégât d'eau résulte d'une faute commise dans le cadre des travaux effectués dans l'unité du défendeur, ce qui engage sa responsabilité civile.
- [44] **Faute**
- [45] La survenance d'une fuite d'eau importante dans le cadre de travaux impliquant la plomberie permet d'inférer, selon la prépondérance des probabilités, que les travaux n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art. Le fait que l'alimentation en eau n'ait pas été coupée constitue un manquement aux précautions élémentaires.
- [46] Le Tribunal arbitral conclut qu'une faute a été commise dans l'exécution des travaux effectués par M. Jobidon.
- [47] **Responsabilité du défendeur**
- [48] Les travaux étaient exécutés par une personne agissant pour le compte du défendeur.
- [49] En vertu de l'article 1463 C.c.Q., le défendeur est responsable du préjudice causé par cette personne.

[50] **Application de l'article 1074.2 C.c.Q.**

[51] La faute ainsi retenue permet au Syndicat de récupérer la franchise d'assurance.

[52] Même si la thèse d'un bris imprévisible avait été retenue, elle n'est appuyée par aucune preuve technique et ne permettrait pas de renverser l'inférence de faute découlant des circonstances. En l'absence d'éléments objectifs démontrant un bris soudain ou inévitable, la présomption de faute demeure entière.

[53] En l'absence d'éléments objectifs démontrant un bris soudain ou inévitable, et compte tenu de l'état des lieux au moment du sinistre — travaux de plomberie en cours, installation partiellement démontée, alimentation en eau non coupée et écoulement important ayant nécessité l'intervention de M. Messier — la présomption de faute prévue à l'article 1465 C.c.Q. demeure entière.

[54] **CONCLUSION**

[55] Le Tribunal arbitral conclut que le dégât d'eau résulte d'une faute commise dans le cadre des travaux effectués dans l'unité du défendeur. Cette faute engage la responsabilité de ce dernier.

[56] Compte tenu de cette conclusion, le Tribunal arbitral retient que le défendeur doit indemniser la demanderesse pour l'ensemble des dommages directement causés par le sinistre, tels qu'établis par la preuve documentaire et testimoniale.

[57] Ces dommages s'élèvent à **5 000,00 \$**, représentant la franchise assumée par la demanderesse à la suite des dommages qu'elle a subis, somme qui apparaît raisonnable, justifiée et en lien direct avec les conséquences du dégât d'eau.

VII. DÉCISION

[58] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

[59] **ACCUEILLE** la demande ;

[60] **CONDAMNE** le défendeur, **Jasen Coady**, à payer à la demanderesse la somme de **5 000 \$** ;

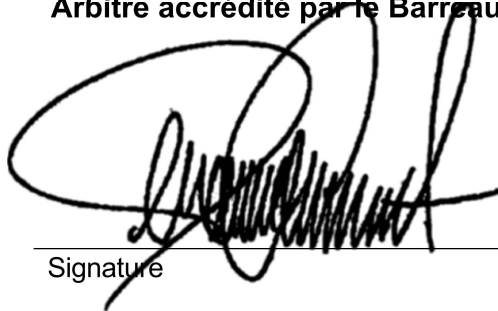
[61] **AVEC** intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter de la mise en demeure ;

[62] **AVEC** les frais de 187,00\$.

Magog ce 2026-04-27
Lieu Date

PIERRE CLERMONT
Prénom Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec


Signature