

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
District : Montréal  
Localité : Montréal  
N° de dossier judiciaire : 500-32-729437-253

Date : 4 octobre 2026

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Patrice Brunet**

---

**Syndicat de la copropriété Altitude  
Montréal**

**c.**

**Mor Ndiaye**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

### **I. INTRODUCTION**

#### **1. Résumé du litige**

[1] Le Syndicat de la copropriété Altitude Montréal réclame à Mor Ndiaye, propriétaire de l'unité 907, le remboursement des coûts engagés à la suite d'un dégât d'eau ayant endommagé l'unité 807 le 23 juin 2024.

[2] Le Syndicat soutient que la fuite provenait de la douche de l'unité 907 et résultait d'une défectuosité connue qui n'avait pas été réparée avec diligence. Le défendeur, représenté dans le présent arbitrage par son fils, El Hadji Mbaye Ndiaye, soutient plutôt que le dégât a été causé par l'intervention du concierge ou du surintendant sur une valve d'arrêt.

[3] Pour les motifs qui suivent, l'arbitre conclut que le Syndicat a établi, selon la prépondérance des probabilités, que l'état défectueux et connu de la douche de l'unité 907 a causé le sinistre. Le recours est toutefois accueilli seulement pour les sommes suffisamment prouvées et directement liées au sinistre.

#### **2. Historique de la procédure**

[4] Le 22 janvier 2025, le demandeur transmet au défendeur une mise en demeure finale

lui réclamant le paiement de la facture no 2024001. Cette mise en demeure est signifiée par huissier au domicile du défendeur le 23 janvier 2025.

[5] Le 18 septembre 2025, Daniel Harvey, agissant comme représentant du demandeur, signe la demande introductive d'instance ainsi qu'une déclaration réputée faite sous serment attestant notamment que la créance réclamée est due et exigible et que les faits allégués sont vrais.

[6] Le 24 novembre 2025, le demandeur acquitte les droits de greffe de 187 \$ et dépose sa demande à la Division des petites créances de la Cour du Québec. Le demandeur réclame alors 4 562,35 \$, outre les intérêts, l'indemnité additionnelle et les frais de justice.

[7] Le 4 décembre 2025, le greffier déclare la demande admissible à la Division des petites créances.

[8] Le 15 janvier 2026, le défendeur dépose sa contestation, acquitte les droits de greffe applicables et demande que le litige soit soumis à la médiation. Il ne produit alors aucune pièce et n'identifie aucun témoin.

[9] Le litige n'ayant pas été réglé par la médiation, il est soumis à l'arbitrage conformément au Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives à des petites créances.

[10] Une première conférence de gestion est tenue à distance le 19 août 2026. Le défendeur est représenté par son fils, El Hadji Mbaye Ndiaye, puisqu'il se trouve en Afrique pour une période indéterminée et n'a pas accès à Internet. L'arbitre autorise exceptionnellement cette représentation. Cette décision s'appuie sur le Guide de l'arbitrage aux petites créances, qui reconnaît à l'arbitre le pouvoir de trancher les questions de procédure nécessaires au déroulement équitable de l'arbitrage, notamment lorsqu'une partie est dans l'impossibilité d'agir elle-même.

[11] Une reprise de la conférence de gestion est tenue à distance le 31 août 2026. À cette occasion, les parties confirment leur consentement à l'arbitrage et conviennent que la sentence sera rendue sur la seule base de la preuve écrite versée au dossier, sans qu'une séance d'arbitrage soit nécessaire.

[12] Le 2 septembre 2026, André Rochon, surintendant de l'immeuble, signe et produit pour le demandeur une déclaration écrite relatant ses constatations concernant le dégât d'eau et les événements survenus les 23 et 24 juin ainsi que le 3 juillet 2024.

[13] Le demandeur produit également les pièces P-1 à P-10 au soutien de sa réclamation. Le défendeur s'appuie sur sa contestation écrite et sur les représentations faites par son fils au cours du processus d'arbitrage. Aucune déclaration écrite distincte ni aucun rapport technique n'est produit par le défendeur.

[14] Le 17 septembre 2026, après réception des pièces et documents transmis par les parties, l'arbitre déclare la preuve close et prend le dossier en délibéré.

[15] Conformément au consentement exprimé par les parties lors de la conférence de gestion, la présente sentence est rendue sur le vu du dossier, sans audience.

## II. LES FAITS

[16] Le demandeur, le Syndicat de la copropriété Altitude Montréal, administre l'immeuble situé au 1225, boulevard Robert-Bourassa, à Montréal. Le défendeur, Mor Ndiaye, est propriétaire de l'unité 907. L'unité 807 est située directement sous celle-ci.

[17] Le 23 juin 2024, vers 16 h 40, le concierge en poste constate que de l'eau s'écoule

du plafond du corridor de l'unité 807, devant la salle de bain. Le surintendant, André Rochon, est alors appelé sur les lieux.

[18] À son arrivée, André Rochon rencontre un plombier qui avait été appelé par le propriétaire de l'unité 807. Le locataire de cette unité étant absent, le surintendant donne accès au logement afin que le plombier puisse inspecter les lieux.

[19] L'inspection de l'unité 807 permet de constater une infiltration d'eau au plafond du corridor, ainsi que des dommages au mur et au plafond de la salle de bain. Le surintendant et le plombier déterminent que l'eau provient de l'unité 907, située au-dessus.

[20] Le surintendant et le plombier se rendent ensuite dans l'unité 907. Ils constatent que la douche coule de façon continue. Le locataire leur indique qu'un plombier doit revenir le 25 juin 2024 afin de remplacer le mécanisme de la douche.

[21] Selon la déclaration écrite de André Rochon, l'écoulement est important et l'eau s'infiltre directement dans le mur. Il constate également que la cartouche de la robinetterie avait été retirée puis installée à l'envers. Il lui est alors mentionné que le problème est déjà connu, qu'un plombier doit intervenir, mais qu'une pièce de rechange est toujours attendue.

[22] Afin de limiter les dommages dans l'unité 807, le surintendant ouvre une partie du plafond suspendu de la salle de bain et place un contenant sous une grille de ventilation du corridor pour recueillir l'eau.

[23] Le 24 juin 2024, le propriétaire de l'unité 807 informe le surintendant que l'eau a désormais endommagé le mur de sa salle de bain. Le surintendant ferme alors l'alimentation en eau de la douche de l'unité 907 afin d'arrêter l'écoulement.

[24] Le même jour, le surintendant rapporte que la cartouche laisse couler l'eau dans le mur. Il avise le propriétaire de l'unité 907 que les réparations doivent être effectuées d'urgence et que le mécanisme de la douche doit être remplacé. Il transmet également cette information au plombier du propriétaire.

[25] Le 28 juin 2024, Joseph Safar procède, pour le compte du Syndicat, à une inspection de la douche et des installations connexes de l'unité 907. Le propriétaire et le surintendant sont indiqués comme présents lors de cette inspection.

[26] Le rapport d'inspection qualifie de mauvais l'état des panneaux de verre et de la porte de douche. Il constate que la lame d'étanchéité doit être remplacée ou installée et que l'étanchéité est compromise dans son état actuel.

[27] Le rapport qualifie également de mauvais l'état de la robinetterie, de la pomme de douche ou de la douchette. Il constate une fixation déficiente et recommande le remplacement de la robinetterie.

[28] Le rapport constate aussi l'absence de joints de silicone à certains endroits, des joints de coulis abîmés, de la céramique fissurée, endommagée ou lâche, ainsi qu'un seuil de douche creux comportant de la céramique lâche. Il indique que ces éléments requièrent des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement.

[29] Une rencontre de suivi a lieu le 3 juillet 2024 avec El Hadji Mbaye Ndiaye, fils du défendeur et représentant de celui-ci, de même qu'avec Émilie Robitaille et Julia Verona. Selon la déclaration écrite de André Rochon, il est réitéré lors de cette rencontre que la douche de l'unité 907 était en attente de réparation au moment du sinistre.

[30] Le 10 juillet 2024, Optimal Concepts inc. remet une soumission pour la remise en état de l'unité 807. Les travaux proposés comprennent notamment le retrait et le remplacement de sections endommagées du plafond suspendu, des murs et du plafond du corridor, ainsi que les travaux de plâtre et de peinture. La soumission s'élève à 2 977,85 \$, taxes comprises.

[31] Le 23 juillet 2024, le Syndicat adresse au défendeur une première mise en demeure concernant le dégât d'eau. Cette mise en demeure relate les constatations faites dans les unités 807 et 907, demande au défendeur de déclarer le sinistre à son assureur et l'avise que les frais de réparation seront portés à sa charge. Elle lui demande également de transmettre le rapport de son plombier. La mise en demeure et ses pièces jointes sont envoyées par courriel le 24 juillet 2024 et sont indiquées comme reçues le même jour.

[32] Les travaux de remise en état de l'unité 807 sont exécutés par Optimal Concepts inc. Une facture datée du 17 septembre 2024 établit leur coût à 2 977,85 \$, taxes comprises.

[33] Le 8 novembre 2024, le Syndicat émet au nom du défendeur la facture no 2024001. Celle-ci comprend le coût des travaux de 2 977,85 \$ et des frais de gestion de 690 \$, calculés sur la base de six heures à 115 \$ l'heure, pour un total de 3 667,85 \$.

[34] Le défendeur conteste la facture. Il soutient que le robinet de la douche fuyait déjà, mais que l'eau s'écoulait auparavant dans le bain sans causer de dommages. Il affirme que le dégât résulte de l'intervention du concierge, qui aurait fermé la valve d'arrêt du robinet.

[35] Le Syndicat maintient que la fuite provenait de la douche de l'unité 907, qui coulait continuellement, et demande de nouveau la transmission du rapport du plombier intervenu dans cette unité. Aucun rapport de plombier n'est produit au dossier par le défendeur.

[36] Aucun paiement n'est effectué par le défendeur à l'égard de la facture réclamée.

[37] Postérieurement au dépôt de la demande, le demandeur transmet à l'arbitre deux réclamations additionnelles qu'il souhaite inclure au montant réclamé. Il demande premièrement le remboursement de frais de gestion administrative de 935,61 \$, taxes comprises, correspondant à 5,25 heures facturées au taux de 155 \$ l'heure. Il réclame deuxièmement une somme de 215 \$ désignée comme une facture de Justice Québec. Les ajouts demandés totalisent 1 150,61 \$.

[38] Les frais de gestion additionnels se rapportent à la préparation et au dépôt du dossier de petites créances en novembre 2025, à une réunion préparatoire à la médiation en mars 2026, ainsi qu'à un appel préparatoire et à la médiation tenue en avril 2026.

[39] La preuve établit par ailleurs que le demandeur a acquitté des droits de greffe de 187 \$ auprès de Justice Québec le 24 novembre 2025. Le montant additionnel de 215 \$ mentionné dans la réclamation subséquente n'est toutefois pas ventilé dans les pièces produites, de sorte que le lien entre ces deux montants ne peut être établi avec certitude.

### III. LES POSITIONS DES PARTIES

#### La position du demandeur

[40] Le demandeur soutient que le dégât d'eau survenu le 23 juin 2024 trouve son origine dans la douche de l'unité 907, propriété du défendeur. Il s'appuie sur les constatations contemporaines du surintendant, selon lesquelles la douche coulait continuellement et la cartouche laissait l'eau s'infiltrer dans le mur.

[41] Le demandeur fait valoir que le problème était connu avant le sinistre. Le locataire de l'unité 907 aurait indiqué qu'un plombier devait revenir remplacer le mécanisme de la douche. Le surintendant rapporte également avoir été informé qu'une pièce de rechange était attendue.

[42] Le demandeur invoque également le rapport d'inspection du 28 juin 2024, lequel constate notamment une étanchéité compromise, une fixation déficiente de la robinetterie nécessitant son remplacement, des joints de silicone manquants, des joints de coulis abîmés et de la céramique fissurée, endommagée ou lâche.

[43] Selon le demandeur, la fermeture de l'alimentation en eau par le surintendant n'est pas la cause du sinistre. Il soutient que cette intervention est survenue après la découverte de l'infiltration et visait à mettre fin à l'écoulement afin de limiter les dommages.

[44] Le demandeur affirme avoir été tenu de faire exécuter les travaux nécessaires à la remise en état de l'unité 807. Il réclame le coût de ces travaux, soit 2 977,85 \$, ainsi que les frais de gestion initiaux de 690 \$, pour un total facturé de 3 667,85 \$.

[45] Dans sa demande introductive d'instance, le demandeur ajoute une somme de 894,50 \$ à titre de pénalités de retard, portant le montant réclamé à 4 562,35 \$. Il demande également les intérêts à compter du 8 novembre 2024, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec et les frais de justice.

[46] Postérieurement au dépôt de la demande, le demandeur réclame en outre 935,61 \$ à titre de frais de gestion administrative liés au dossier de petites créances et au processus de médiation, de même qu'une somme de 215 \$ désignée comme une facture de Justice Québec. Ces réclamations additionnelles totalisent 1 150,61 \$.

[47] Le demandeur demande donc que le défendeur soit tenu responsable du sinistre et condamné au paiement des travaux, des frais de gestion initiaux et additionnels, des pénalités, des intérêts et des frais de justice.

La position du défendeur

[48] Le défendeur conteste toute responsabilité. Il soutient qu'il n'a jamais signé, conclu ou autorisé les travaux dont le remboursement est réclamé par le demandeur.

[49] Le défendeur reconnaît que le robinet de la douche avait déjà présenté une fuite. Il affirme toutefois que l'eau s'écoulait alors directement dans le bain et qu'aucun dégât n'en avait jusque-là résulté. Il mentionne qu'une réparation effectuée antérieurement n'avait pas entièrement corrigé le problème.

[50] Selon le défendeur, le dégât d'eau aurait été causé par l'intervention du concierge ou du surintendant, qui aurait fermé la valve d'arrêt du robinet. Il soutient que cette manipulation aurait provoqué les dommages observés dans l'unité 807.

[51] Le défendeur affirme avoir immédiatement décliné toute responsabilité lorsque les faits lui ont été rapportés. Il soutient également qu'au cours d'échanges téléphoniques, un représentant du demandeur lui aurait indiqué que la facture serait annulée parce qu'il aurait été reconnu que le sinistre résultait de l'intervention du concierge.

[52] Le défendeur demande en conséquence le rejet intégral de la demande et la condamnation du demandeur aux frais de justice associés à sa contestation.

#### IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[53] Le présent litige soulève les questions suivantes :

[54] Le demandeur a-t-il démontré, selon la prépondérance des probabilités, que le dégât d'eau survenu le 23 juin 2024 dans l'unité 807 a été causé par l'état défectueux de la douche de l'unité 907?

[55] Le défendeur a-t-il démontré que l'intervention du concierge ou du surintendant sur la valve d'arrêt constitue plutôt la cause du dégât d'eau?

[56] Le défendeur est-il tenu de réparer le préjudice subi par le demandeur?

[57] Dans l'affirmative, quels montants le demandeur peut-il recouvrer au titre :

a) des travaux de remise en état de l'unité 807;

- b) des frais de gestion initiaux;
- c) des frais de gestion administrative réclamés postérieurement au dépôt de la demande;
- d) des pénalités de retard et des intérêts;
- e) des sommes versées à Justice Québec et des frais de justice?

## V. LE DROIT APPLICABLE

[58] Le présent recours est régi par les règles particulières applicables aux sinistres en copropriété divise, par les principes généraux de la responsabilité civile et par les règles relatives à la preuve et à l'évaluation des dommages.

[59] L'article 2803 du Code civil du Québec prévoit que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Il appartient donc au demandeur d'établir les faits générateurs de la responsabilité du défendeur ainsi que la nature et le montant du préjudice réclamé.

[60] Selon l'article 2804 C.c.Q., la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. Le demandeur doit ainsi démontrer, selon la prépondérance des probabilités, que les dommages causés à l'unité 807 résultent d'une faute imputable au défendeur ou du fait d'un bien dont celui-ci avait la garde.

[61] L'article 1074.1 C.c.Q. impose au syndicat qui décide de ne pas se prévaloir de son assurance de voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

[62] Cette disposition explique pourquoi le Syndicat pouvait faire exécuter les travaux nécessaires dans l'unité 807 sans avoir préalablement obtenu l'autorisation contractuelle du défendeur. La réclamation du demandeur ne repose donc pas sur un contrat de travaux conclu avec le défendeur, mais sur le droit du Syndicat de recouvrer les dommages-intérêts découlant de la responsabilité civile de celui-ci.

[63] L'article 1074.2 C.c.Q. prévoit 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. »

[64] Il découle de cette disposition que le seul fait qu'un sinistre provienne d'une partie privative ne rend pas automatiquement le propriétaire de cette partie responsable. Le Syndicat doit établir que le copropriétaire est tenu de réparer le préjudice en raison de sa faute, du fait ou de la faute d'une personne dont il répond ou du fait d'un bien dont il avait la garde.

[65] Une stipulation de la déclaration de copropriété ne peut créer un régime de responsabilité automatique incompatible avec l'article 1074.2 C.c.Q. La déclaration de copropriété peut toutefois imposer au copropriétaire des obligations particulières d'entretien, de réparation, de vérification ou de remplacement des équipements situés dans sa partie privative. La violation d'une telle obligation peut alors constituer une faute civile.

[66] L'article 1457 C.c.Q. énonce que toute personne a le devoir de respecter les règles

de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Lorsqu'elle manque à ce devoir, elle est responsable du préjudice causé par sa faute et tenue de le réparer.

[67] La responsabilité fondée sur l'article 1457 C.c.Q. exige la preuve de trois éléments : une faute, un préjudice et un lien de causalité entre cette faute et le préjudice.

[68] Dans le contexte d'un dégât d'eau, le fait pour un copropriétaire de laisser en fonction une installation qu'il sait défectueuse, de négliger d'effectuer une réparation nécessaire ou de tarder déraisonnablement à corriger une situation présentant un risque d'infiltration peut constituer une faute.

[69] L'article 1458 C.c.Q. prévoit par ailleurs que toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés et qu'elle est responsable du préjudice causé par le défaut de respecter une obligation contractuelle. Une déclaration de copropriété constitue un contrat qui lie les copropriétaires. Un manquement à une obligation d'entretien ou de réparation prévue par cette déclaration peut donc engager la responsabilité contractuelle du copropriétaire, sous réserve du régime impératif de l'article 1074.2 C.c.Q.

[70] L'article 1465 C.c.Q. prévoit que le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de ce bien, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.

[71] Pour bénéficier de la présomption prévue à cet article, le demandeur doit établir l'existence d'un bien déterminé, la garde de ce bien par le défendeur, le fait autonome du bien ainsi qu'un lien causal entre le comportement du bien et le préjudice.

[72] La garde d'un bien comporte généralement les pouvoirs d'usage, de direction et de contrôle sur celui-ci. Dans le présent dossier, le bien susceptible d'être visé n'est pas l'unité 907 considérée globalement, mais plutôt le mécanisme, la cartouche ou la robinetterie de la douche d'où proviendrait l'écoulement.

[73] La présomption de l'article 1465 C.c.Q. ne dispense toutefois pas le demandeur de prouver que le dommage résulte effectivement du fait autonome du bien. Elle ne permet pas de suppléer à une absence de preuve concernant la cause du sinistre.

[74] Dans *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*, 2025 QCCS 434, la Cour supérieure examine le recours d'un syndicat à la suite d'un dégât d'eau causé par le bris d'un siège-bidet situé dans une partie privative. La Cour retient la responsabilité du copropriétaire en raison, notamment, de son défaut d'entretien et de manquements aux obligations prévues par la déclaration de copropriété. Elle retient cependant également une faute contributive du Syndicat et partage la responsabilité. Cette décision confirme qu'un manquement à une obligation d'entretien peut constituer la faute requise par l'article 1074.2 C.c.Q., mais que la conduite du syndicat doit aussi être examinée.

[75] Dans *Syndicat de la copropriété Place Jeanne d'Arc-Phase Charlemagne c. Yang*, 2025 QCCQ 7881, la Cour rejette le recours du syndicat concernant un chauffe-eau dont le défaut n'était pas apparent et dont le remplacement n'était pas imposé par une règle particulière. La provenance du sinistre dans la partie privative ne suffisait pas, à elle seule, à établir la responsabilité du copropriétaire.

[76] Dans *Syndicat des copropriétaires Le Bates c. Murissich*, 2025 QCCQ 8181, la Cour rappelle que la collectivisation des coûts constitue la règle établie par l'article 1074.2 C.c.Q. et que leur imputation individuelle à un copropriétaire demeure assujettie à la preuve d'un fondement reconnu par le Code civil, notamment une faute ou le fait autonome d'un bien sous sa garde.

[77] Dans *Syndicat copropriétaires du 7760-70-80-90 Madeleine-Huguenin c. Constructions Martin Lavallée inc.*, 2026 QCCQ 182, la Cour rejette la réclamation parce que la preuve ne permet pas d'établir suffisamment la cause précise de l'obstruction à l'origine du sinistre. Cette décision illustre que la proximité temporelle ou matérielle entre

des travaux et un dégât ne suffit pas lorsque le mécanisme causal demeure incertain.

[78] Dans Syndicat de copropriété Les Terrasses 7 c. Gaz Stat Plus inc., 2025 QCCQ 7904, la Cour rejette également la réclamation en raison de lacunes dans la preuve concernant le lieu précis et le mécanisme de l'écoulement ainsi que la défectuosité imputable aux défendeurs.

[79] Dans Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Darling c. Lafontaine, 2026 QCCQ 710, la Cour rappelle que la présomption de l'article 1465 C.c.Q. ne remplace pas la preuve du fait autonome du bien. Le demandeur doit établir le rôle causal du bien déterminé et la garde exercée sur celui-ci.

[80] Enfin, dans Syndicat des copropriétaires du Condominium Club Marin II c. Andrade, 2026 QCCQ 3004, la Cour souligne le caractère impératif de l'article 1074.2 C.c.Q. Une déclaration de copropriété ne peut imposer automatiquement au propriétaire de l'unité d'origine le remboursement d'un sinistre sans que les conditions de la responsabilité civile soient établies. Elle demeure néanmoins pertinente pour déterminer les obligations particulières d'entretien et de remplacement imposées au copropriétaire.

[81] De cette jurisprudence se dégagent les principes suivants :

- a) la provenance de l'eau dans une partie privative ne suffit pas, à elle seule, à établir la responsabilité du copropriétaire;
- b) le syndicat doit prouver une faute, le fait autonome d'un bien sous la garde du copropriétaire ou un autre fondement de responsabilité reconnu par le Code civil;
- c) la connaissance préalable d'une défectuosité et le défaut d'y remédier avec diligence peuvent constituer une faute;
- d) la preuve doit permettre d'établir un lien causal suffisamment probable entre cette faute ou ce bien et le dommage;
- e) la déclaration de copropriété peut définir les obligations d'entretien du copropriétaire, mais ne peut déroger au régime impératif de l'article 1074.2 C.c.Q.

[82] L'article 1607 C.c.Q. prévoit que le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice qui constitue une suite immédiate et directe de l'inexécution ou de la faute.

[83] Selon l'article 1611 C.c.Q., les dommages-intérêts compensent la perte subie et le gain dont le créancier est privé. Le demandeur doit donc établir que les sommes réclamées ont réellement été engagées, qu'elles sont raisonnables et qu'elles présentent un lien suffisamment direct avec le sinistre.

[84] Les frais normaux d'administration du Syndicat ou les frais engagés pour préparer et conduire le litige ne constituent pas nécessairement des dommages directement causés par le dégât d'eau. Leur remboursement exige une base juridique distincte et une preuve suffisamment précise. Les frais de justice doivent pour leur part être distingués des dommages-intérêts et sont attribués conformément aux règles applicables.

[85] L'article 1617 C.c.Q. prévoit que les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de convention, au taux légal. Ils sont dus à compter de la mise en demeure.

[86] L'article 1619 C.c.Q. permet également au créancier d'obtenir l'indemnité additionnelle prévue par la loi sur le montant accordé, à compter de la date retenue pour le calcul des intérêts.

[87] Il appartient donc au demandeur qui réclame un taux conventionnel ou une pénalité de produire la stipulation invoquée, d'en établir l'opposabilité au défendeur et de démontrer qu'elle s'applique à la créance faisant l'objet du litige. À défaut d'une telle preuve, seuls

l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. peuvent être accordés.

## VI. ANALYSE

[88] Le demandeur ne peut obtenir gain de cause du seul fait que l'eau ayant endommagé l'unité 807 provenait de l'unité 907. Conformément à l'article 1074.2 C.c.Q., il doit démontrer que le défendeur est tenu de réparer le préjudice en raison de sa faute ou, dans les cas prévus au Code civil, du fait d'un bien dont il avait la garde.

[89] La provenance de l'eau n'est toutefois pas véritablement incertaine. Les constatations faites les 23 et 24 juin 2024 indiquent que l'eau s'infiltrait dans l'unité 807 à partir de l'unité 907. Le surintendant et le plombier se sont rendus dans cette dernière unité et ont constaté que la douche coulait continuellement. Le locataire leur a indiqué qu'un plombier devait revenir afin de remplacer le mécanisme de la douche.

[90] Cette preuve a été constituée immédiatement après la découverte du sinistre. Elle est donc particulièrement probante. Elle est également cohérente avec la déclaration écrite subséquente du surintendant, André Rochon, selon laquelle l'écoulement était important, la cartouche avait été retirée puis installée à l'envers et le problème était déjà connu.

[91] Le 24 juin 2024, le surintendant rapporte que la cartouche laisse couler l'eau dans le mur. Il avise le propriétaire de la nécessité de procéder d'urgence aux réparations et ferme l'alimentation en eau de la douche afin d'arrêter l'écoulement.

[92] Le rapport d'inspection du 28 juin 2024 corrobore l'existence de déficiences dans la douche de l'unité 907. L'inspecteur constate notamment une étanchéité compromise, une fixation déficiente de la robinetterie nécessitant son remplacement, des joints de silicone manquants, des joints de coulis abîmés ainsi que de la céramique fissurée, endommagée ou lâche.

[93] Le rapport d'inspection ne détermine pas expressément lequel de ces éléments a causé l'infiltration du 23 juin 2024. Il ne constitue donc pas, à lui seul, une preuve technique complète du mécanisme précis du sinistre. Il demeure toutefois pertinent puisqu'il confirme, cinq jours après l'événement, que la douche et sa robinetterie présentaient plusieurs déficiences nécessitant des réparations ou un remplacement immédiat.

[94] La preuve documentaire contemporaine, la déclaration écrite du surintendant et le rapport d'inspection forment ainsi un ensemble cohérent. Ils rendent plus probable que le sinistre ait été causé par la défectuosité de la douche ou de sa robinetterie que par une autre source.

[95] Le défendeur soutient que le robinet de la douche avait déjà présenté une fuite, mais que l'eau s'écoulait auparavant dans le bain sans causer de dommages. Il attribue le sinistre à l'intervention du concierge ou du surintendant, qui aurait fermé la valve d'arrêt du robinet.

[96] Cette position comporte une reconnaissance importante : un problème affectait déjà la robinetterie de la douche avant le sinistre. Le différend porte donc moins sur l'existence d'une défectuosité que sur la question de savoir si celle-ci, ou l'intervention ultérieure du surintendant, a causé l'infiltration.

[97] La preuve ne permet pas de retenir la théorie du défendeur. Aucun rapport de plombier, aucune expertise et aucune déclaration d'un témoin ayant observé l'intervention alléguée ne démontrent que la fermeture de la valve aurait causé ou aggravé l'écoulement.

[98] La chronologie établie par la preuve indique plutôt que l'eau s'infiltrait déjà dans l'unité

807 lorsque le concierge en poste a avisé son superviseur et que le surintendant a été appelé sur les lieux. La fermeture de l'alimentation de la douche est rapportée le lendemain, après que le propriétaire de l'unité 807 eut signalé que son mur avait également été endommagé.

[99] La fermeture de l'alimentation apparaît donc comme une mesure destinée à arrêter un écoulement existant plutôt que comme l'événement l'ayant déclenché. La théorie inverse avancée par le défendeur n'est soutenue par aucune preuve technique.

[100] Le défendeur affirme également qu'un représentant du demandeur lui aurait indiqué, lors d'un échange téléphonique, que la facture serait annulée parce que la responsabilité du concierge aurait été admise. Cette affirmation est contestée par le demandeur et n'est corroborée par aucun écrit, aucune déclaration de témoin ni aucun autre élément de preuve.

[101] Au contraire, les communications écrites versées au dossier démontrent que le Syndicat a maintenu sa position quant à la responsabilité du propriétaire de l'unité 907. Le demandeur a réclamé à plusieurs reprises le rapport du plombier du défendeur et a réitéré que la facture demeurerait payable.

[102] Le défendeur n'a donc pas soulevé une preuve suffisamment convaincante pour écarter la version du demandeur ou pour établir que l'intervention du personnel de l'immeuble constitue la cause probable du sinistre.

[103] La preuve démontre que le problème de la douche était connu avant le dégât d'eau. Le 23 juin 2024, le locataire de l'unité 907 indique qu'un plombier doit revenir afin de remplacer le mécanisme. Le surintendant rapporte également qu'une pièce de rechange était attendue.

[104] La connaissance du problème est également compatible avec la propre version du défendeur, selon laquelle le robinet avait déjà fait l'objet d'une réparation qui n'avait pas entièrement corrigé la fuite.

[105] Lors de la rencontre du 3 juillet 2024, à laquelle participe El Hadji Mbaye Ndiaye, fils et représentant du défendeur, il est réitéré, selon la déclaration écrite de André Rochon, que la douche était en attente de réparation au moment du sinistre.

[106] Cette déclaration rapportée ne constitue pas un aveu judiciaire formel du défendeur. Elle demeure néanmoins un élément circonstanciel compatible avec les autres composantes de la preuve et avec la conclusion voulant que la défectuosité fût connue avant le sinistre.

[107] Un propriétaire raisonnable placé dans les mêmes circonstances devait faire réparer rapidement et adéquatement une installation de plomberie qui continuait de fuir. Le fait de laisser en fonction une douche dont le mécanisme était connu comme défectueux, dans l'attente d'une pièce ou d'une nouvelle intervention du plombier, créait un risque prévisible d'infiltration et de dommages aux unités inférieures.

[108] Le tribunal conclut que le défaut de faire réparer avec diligence la douche et sa robinetterie constitue une faute au sens des articles 1074.2 et 1457 C.c.Q.

[109] Pour engager la responsabilité du défendeur, cette faute doit avoir causé le préjudice réclamé. Le tribunal doit déterminer si, suivant la prépondérance des probabilités, les dommages à l'unité 807 constituent une conséquence directe de la défectuosité connue de la douche de l'unité 907.

[110] Les éléments suivants établissent ce lien causal :

- a) l'eau est constatée dans l'unité 807, directement sous l'unité 907;
- b) le surintendant et le plombier retracent la provenance de l'eau jusqu'à l'unité 907;

- c) la douche du 907 coule continuellement;
- d) la cartouche laisse l'eau s'écouler dans le mur;
- e) une réparation du mécanisme était déjà attendue;
- f) l'écoulement cesse lorsque l'alimentation en eau de la douche est fermée;
- g) le rapport d'inspection constate, quelques jours plus tard, plusieurs déficiences affectant la douche et sa robinetterie.

[111] Considérés ensemble, ces éléments rendent plus probable que les dommages à l'unité 807 aient été causés par la douche défectueuse de l'unité 907 que par l'intervention ultérieure du surintendant.

[112] Le demandeur a donc satisfait au fardeau de preuve prévu aux articles 2803 et 2804 C.c.Q. Il a établi une faute du défendeur, un préjudice et un lien causal entre les deux.

[113] Cette conclusion repose sur la faute personnelle du défendeur et sur son défaut de faire réparer avec diligence une installation dont la défectuosité était connue. Il n'est donc pas nécessaire de décider si les conditions d'application de la présomption prévue à l'article 1465 C.c.Q. sont également réunies.

[114] Le demandeur réclame premièrement le coût des travaux effectués dans l'unité 807.

[115] La soumission du 10 juillet 2024 décrit les travaux nécessaires, notamment le retrait et le remplacement de sections endommagées du plafond suspendu, du mur de la salle de bain et du plafond du corridor, ainsi que les travaux de plâtre et de peinture. Elle chiffre ces travaux à 2 977,85 \$, taxes comprises.

[116] La facture émise par Optimal Concepts inc. le 17 septembre 2024 reprend le montant de 2 977,85 \$ pour les travaux mentionnés dans la soumission.

[117] La nature des travaux correspond aux dommages observés dans l'unité 807 immédiatement après l'infiltration. Leur coût est appuyé à la fois par une soumission détaillée et par une facture finale. Aucun élément de preuve ne remet en question leur exécution, leur nécessité ou leur caractère raisonnable.

[118] La somme de 2 977,85 \$ constitue donc un préjudice direct et immédiat découlant du sinistre. Elle doit être accordée au demandeur.

[119] La facture no 2024001 ajoute au coût des travaux une somme de 690 \$ pour six heures de gestion facturées à 115 \$ l'heure.

[120] Le dossier démontre que le Syndicat et son gestionnaire ont effectué certaines démarches à la suite du sinistre, notamment des communications avec les personnes concernées, la coordination d'une inspection, l'obtention d'une soumission et le suivi des travaux.

[121] La facture ne fournit toutefois aucune ventilation des six heures réclamées. Elle n'identifie ni les dates des interventions, ni les tâches accomplies, ni le temps consacré à chacune d'elles. La preuve ne permet donc pas de distinguer les démarches directement attribuables au sinistre des activités normales d'administration de l'immeuble.

[122] La déclaration de copropriété ou la clause précise qui permettrait de refacturer automatiquement ces frais au défendeur n'a par ailleurs pas été produite dans la preuve examinée.

[123] Il appartenait au demandeur de démontrer non seulement que des démarches avaient été entreprises, mais aussi que le montant réclamé représentait une dépense réellement engagée, raisonnable et directement causée par la faute du défendeur. Une mention globale de six heures ne satisfait pas entièrement à ce fardeau.

[124] La réclamation de 690 \$ pour les frais de gestion initiaux est donc rejetée.

[125] Le demandeur réclame dans sa demande une somme de 894,50 \$ à titre de pénalités de retard, calculées au taux de 2 % par mois. Il demande par ailleurs, dans les conclusions de sa demande, des intérêts au taux de 2 % par année à compter du 8 novembre 2024.

[126] La soumission d'Optimal Concepts inc. prévoit que les sommes dues par son client portent intérêt au taux annuel de 24 %, soit 2 % par mois. Cette soumission est toutefois adressée à Espace Nord inc. Elle ne constitue pas une convention entre le défendeur et le Syndicat et ne permet pas d'imposer ce taux au défendeur.

[127] Le demandeur affirme également que la pénalité découle de la déclaration de copropriété. La disposition invoquée n'a toutefois pas été produite dans la preuve examinée. Le tribunal ne peut donc en vérifier le texte, la portée, l'opposabilité ni l'application à la créance en litige.

[128] L'incohérence entre le taux mensuel invoqué pour calculer la pénalité et le taux annuel demandé dans les conclusions renforce la nécessité d'une preuve claire de la convention applicable.

[129] Le demandeur n'a pas établi son droit à la pénalité de 894,50 \$ ni à un taux conventionnel de 2 % par mois. Cette partie de la réclamation est rejetée.

[130] Le demandeur demeure toutefois en droit d'obtenir l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. sur la somme accordée, à compter de la demeure.

[131] La mise en demeure finale, datée du 22 janvier 2025, a été signifiée au défendeur le 23 janvier 2025 et lui accordait un dernier délai d'une semaine pour payer.

[132] Le délai de paiement expirait donc le 30 janvier 2025. Les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle seront accordés à compter du 31 janvier 2025.

[133] Après le dépôt de la demande, le demandeur ajoute une réclamation de 935,61 \$, taxes comprises, correspondant à 5,25 heures de gestion facturées à 155 \$ l'heure.

[134] Les factures produites montrent que ces heures se rapportent à la préparation et au dépôt du dossier de petites créances, à l'impression et à l'envoi des pièces, à une réunion préparatoire à la médiation, à un appel avec l'avocat-médiateur et à la participation à la médiation.

[135] Ces activités sont liées à la conduite du litige plutôt qu'à la réparation matérielle du préjudice causé par le dégât d'eau. Elles ne constituent pas une suite immédiate et directe de la faute au sens de l'article 1607 C.c.Q.

[136] Accorder ces frais à titre de dommages-intérêts reviendrait à permettre le remboursement de dépenses extrajudiciaires engagées pour préparer et administrer le recours, alors que les frais de justice obéissent à un régime distinct.

[137] Aucune clause contractuelle claire et opposable au défendeur n'a été produite pour justifier leur remboursement. La réclamation de 935,61 \$ est donc rejetée.

[138] Le demandeur réclame également une somme additionnelle de 215 \$, désignée dans son courriel comme une « facture Justice Québec ».

[139] La preuve établit toutefois que les droits de greffe acquittés par le demandeur le 24 novembre 2025 s'élèvent à 187 \$. La facture de Gestion immobilière Espace Nord fait également état du remboursement de droits de 187 \$ pour le dossier du défendeur.

[140] Aucune pièce ne ventile la somme de 215 \$ ni n'explique l'écart de 28 \$ entre ce montant et les droits de greffe effectivement établis.

[141] Le demandeur ne peut obtenir deux fois le remboursement d'une même dépense. Seule la somme de 187 \$, dont le paiement est établi et qui correspond aux droits de

greffe de la demande, peut être accordée à titre de frais de justice.

[142] Le demandeur a établi, selon la prépondérance des probabilités, que le dégât d'eau a été causé par l'état défectueux et connu de la douche de l'unité 907 et par le défaut du défendeur d'en assurer la réparation diligente.

[143] Le demandeur a droit au remboursement du coût des travaux de remise en état, soit 2 977,85 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 31 janvier 2025.

[144] Les frais de gestion initiaux de 690 \$, les frais de gestion additionnels de 935,61 \$, la pénalité de retard de 894,50 \$ et la portion non expliquée de la somme de 215 \$ ne sont pas suffisamment fondés ou prouvés et doivent être rejetés.

[145] Les droits judiciaires de 187 \$ suivent le sort de la demande et sont accordés au demandeur.

## VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

[147] ACCUEILLE en partie la demande;

[148] CONDAMNE le défendeur, Mor Ndiaye, à payer au demandeur, le Syndicat de la copropriété Altitude Montréal, la somme de 2 977,85 \$;

[149] CONDAMNE le défendeur à payer au demandeur, sur cette somme, les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 31 janvier 2025;

[150] REJETTE la réclamation de 690 \$ au titre des frais de gestion initiaux;

[151] REJETTE la réclamation additionnelle de 935,61 \$ au titre des frais de gestion administrative liés au dossier de petites créances et au processus de médiation;

[152] REJETTE la réclamation de 894,50 \$ au titre des pénalités de retard;

[153] CONDAMNE le défendeur à payer au demandeur les frais de justice de 187 \$;

[154] CONDAMNE le défendeur à rembourser au demandeur la totalité des frais d'huissier engagés pour la signification de la mise en demeure, soit 71,23 \$;

[155] REJETTE la portion excédentaire de la réclamation désignée comme une facture de Justice Québec, dans la mesure où elle excède les frais de justice de 187 \$ expressément accordés;

[156] REJETTE toute autre conclusion qui n'est pas expressément accueillie par la présente sentence.

Montréal \_\_\_\_\_ ce 4 octobre 2026  
Lieu \_\_\_\_\_ Date

Patrice \_\_\_\_\_ Brunet  
Prénom \_\_\_\_\_ Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



---

Signature