

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-708152-245

Date : 29 mai 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Marie-Cécile Bodéüs

GESTION NABIL WARDA INC.

c.

**Karl Lemelin-Rainville et Sun
Junmei**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur la responsabilité d'un propriétaire d'arbre de rembourser les dommages qui seraient occasionnés par la chute des épinettes de pin situé sur la propriété des défendeurs et qui auraient, selon les prétentions de la demanderesse, bloqué le drain de toit de l'immeuble de la demanderesse et causé des dommages.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le 5 mai 2025.

II. LES FAITS

Le ou vers le 24 février 2024, l'immeuble de la demanderesse est endommagé suite à l'accumulation d'eau sur la toiture de son immeuble.

La demanderesse mandate alors une entreprise pour dégager le toit, soit la compagnie Papi Construction (P-12) qui fait état d'un déblocage de deux drains de toit bloqués par des feuilles.

La demanderesse dépose également les pièces P-6, P-7, P-8, P-9 et P-10 étant des photographies de l'état du toit lors du blocage des drains.

La demanderesse fait alors parvenir une mise en demeure aux défendeurs (P-2) leur réclamant les frais encourus suite à ce sinistre, soit le déblocage des feuilles au montant de 563,38 \$ et les réparations à l'immeuble au montant de 1 954,58 \$.

Les défendeurs refusent de payer et la demanderesse dépose sa demande devant la division des petites créances le 5 juillet 2024.

Cette demande sera contestée par les défendeurs qui déposeront une demande reconventionnelle alléguant que la demanderesse fait défaut de voir au bon entretien de son immeuble, réclamant une somme de 14 000,00 \$ en raison de l'état d'insalubrité de l'immeuble où des poubelles sont accotées sur la clôture, ce qui aurait entraîné l'affaissement de ladite clôture séparant les deux propriétés.

Les parties ont participé à une séance de médiation mais n'ont pu s'entendre.

Le mandat d'arbitrage a donc été octroyé à l'arbitre et confirmé par les parties au cours de la séance d'arbitrage.

Les pièces:

La demanderesse a déposé les pièces P-1 à P-13

Les défendeurs n'ont déposé aucune pièce.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La demanderesse demande à ce que soient condamnés les défendeurs solidairement à lui payer la somme de 2 5417,96 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

Les défendeurs demandent à ce que soit condamnée la demanderesse à leur payer la somme de 14 000,00 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

- Est-ce que les défendeurs sont responsables des dommages causés à l'immeuble de la demanderesse en raison du blocage de ses drains de toiture ?
- La demanderesse est-elle responsable des dommages allégués par les défendeurs qui seraient causés par les locataires de la demanderesse notamment, à la clôture séparant les deux propriétés.

V. LE DROIT APPLICABLE

- Code civil du Québec, articles 7, 947 et 976;
- Article 128.0.8, chapitre 5, du Règlement de zonage de Greenfield Park.

VI. ANALYSE

L'article 128.0.8, chapitre 5, du Règlement de zonage de Greenfield Park, paragraphe c. définit ce qu'est une nuisance aux biens ou susceptible de causer des dommages à la propriété publique ou privée.

Ainsi, "les inconvénients liés à la présence d'un arbre, comme la chute de feuilles, la chute de fleurs, la chute de fruits, la présence d'insectes ou d'animaux, l'entrave à la lumière du soleil, l'entrave à la vue, l'écoulement d'exsudat, de sève ou de miellat ou la libération d'odeur ou de pollen ne constituent pas des nuisances".

Sur les photographies déposées par la demanderesse, soit les pièces P-6, P-7, P-8, P-9 et P-10, il est possible de constater tant les déchets se trouvant sur la toiture de l'immeuble de la demanderesse que les arbres des défendeurs, des pins, que l'on veut tenir responsables du blocage de la toiture.

Les photographies font état de débris sur la toiture étant tant des épines des pins que des feuilles et autres débris provenant visiblement d'autres arbres ou autres éléments que les pins des défendeurs.

La pièce P-12 qui fait état des raisons du blocage indique simplement un blocage par feuilles sans plus de précisions ne permettant pas ici de déterminer que la cause exclusive du blocage des drains de la toiture de l'immeuble de la demanderesse est causé par les épines des pins situés sur la propriété des défendeurs.

De plus, la demanderesse indique ne pas avoir fait d'entretien régulier ou d'inspection de sa toiture sachant pourtant la présence d'arbres ou d'éléments pouvant causer des blocages à ses drains de toiture.

Pour toutes ces raisons, l'arbitre est d'avis que la demanderesse n'a pas rempli son fardeau de preuve à l'égard des défendeurs.

VII. DÉCISION

Le tout avec frais de justice.

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec

Signature _____