

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Laval



Localité : Laval

N° de dossier judiciaire : 540-32-706426-234

Date : 11 octobre 2024

Sentence rendue par : Armenouhie Vartanian

Luciano Almeida

C. L'Unique Assurances Générales inc.

Partie demanderesse

Partie défenderesse

1-1957 des Grebes, Laval, Québec H7L 0G9

625 rue Jacques-Parizeau, Québec, G1K 0E1

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

Une demande d'indemnisation monétaire suite à un dégât d'eau endommageant la propriété du demandeur.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le



2024-09-16

II. LES FAITS

[1] Le 25 août 2021, il y a eu un dégât d'eau dans la propriété du demandeur situé au premier étage de l'immeuble sis au 1957, rue des Grèbes à Laval.

[2] La fuite d'eau est due à un problème mécanique de la laveuse du voisin du deuxième étage.

[3] Le demandeur contacte le syndicat vertical de copropriété de l'immeuble pour qu'il entreprenne les démarches de réclamation auprès de la compagnie d'assurance défenderesse afin d'être indemnisé pour les dommages qu'il a subis.

[4] Le 7 décembre 2021, un devis des travaux à effectuer pour réparer les dommages causés à la propriété du demandeur est autorisé par la défenderesse.

[5] Pour ne pas déménager en plein hiver, le demandeur demande le report des débuts des travaux de construction pour le mois d'avril 2022.

[6] Avant le début des travaux de construction, en avril 2022, le demandeur apprend que le devis n'inclut pas le remplacement du plancher de la petite chambre adjacente aux autres pièces de la propriété.

[7] Insatisfait de ce devis, le demandeur prétend que le devis devrait être modifié pour inclure la réfection du plancher de la petite chambre adjacente. La défenderesse refuse de modifier le devis.

[8] Les travaux sont donc effectués conformément au devis initial, lequel exclut le remplacement du plancher de la petite chambre adjacente aux autres pièces de la propriété.

[9] Le 3 août 2022 et le 13 septembre 2022, le demandeur fait une plainte directe auprès de la partie défenderesse pour réitérer sa demande d'autorisation du remplacement du plancher de la petite chambre adjacente aux autres pièces de la propriété.

[10] La défenderesse répond qu'elle n'est pas tenue de réparer un préjudice esthétique.

[11] Le 17 avril 2023, le demandeur transmet à la partie défenderesse une mise en demeure (pièce D- 3) afin de lui réclamer le montant de 2 613.47\$ représentant le coût du remplacement du plancher de la petite chambre.

[12] La défenderesse répond à la mise en demeure indiquant qu'elle maintient sa position, car la petite chambre n'a pas été endommagée par le dégât d'eau.

[13] Le 29 décembre 2023, le demandeur entreprend un recours devant la Cour du Québec, division des petites créances dans le but de réclamer de la défenderesse la somme de 3 725.47\$. La défenderesse a produit une contestation au dossier de la cour le 14 février 2024. Le dossier ayant été introduit dans le district de Laval, les parties ont participé à une médiation obligatoire suivant l'article 21 du Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives aux petites créances. La médiation n'ayant pas mis fin au litige, le dossier a été soumis à l'arbitrage.

[14] L'arbitre soussignée a communiqué avec les parties le 13 août 2024 et une première conférence préparatoire s'est tenue le 23 août 2024 lors de laquelle les parties ont confirmé leur consentement à l'arbitrage et l'audience a eu lieu en mode virtuel le 16 septembre 2024.

Les parties ont été entendues et ont produit tous les éléments de preuve qu'elles ont jugés pertinents.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

[15] Le demandeur demande que la défenderesse soit condamnée à lui payer le coût de remplacement du plancher de la petite chambre (2 613.47\$), en sus des dommages moraux (1 000\$) et les frais de justice (112\$), le tout totalisant la somme de 3 725.47\$.

[16] Le demandeur soumet qu'il est justifié de réclamer cette somme de la défenderesse parce que la petite chambre compose avec les autres pièces de la propriété une seule pièce dont le plancher est d'une seule couleur et d'une seule texture.

[17] Le demandeur demande également la prise en considération de la dévaluation de sa propriété en cas de non remplacement du plancher de la petite chambre. Cette demande a été abandonnée par le demandeur en cours d'audience.

La partie défenderesse demande :

[18] La défenderesse conteste la réclamation et refuse d'indemniser le demandeur pour le remplacement du plancher de la petite chambre car ces travaux ne sont pas en lien avec les dommages causés par le dégât d'eau du 25 août 2021, le plancher de la petite chambre adjacente n'ayant pas été endommagé par ce sinistre.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

[19] Le plancher de la petite chambre a-t-il été endommagé en raison du dégât d'eau survenu le 25 août 2021?

[20] La défenderesse a-t-elle le droit de refuser d'indemniser le demandeur en raison du fait que le plancher de la petite chambre adjacente n'aurait pas été endommagé par ce sinistre?

V. LE DROIT APPLICABLE

[21] Les dispositions pertinentes sont les suivantes:

[22] L'article 1457 Code civil du Québec (C.c.Q.) se lit comme suit: " 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.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde".

[23] L'article 1607 C.c.Q. se lit comme suit: " Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe".

[24] L'article 2803 al.1 C.c.Q. se lit comme suit: "Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention".

[25] L'article 2804 C.c.Q. se lit comme suit: "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".

VI. ANALYSE

[26] D'entrée de jeu, il faut souligner que toutes les pièces qui ont été produites au dossier ont été prises en considération ainsi que tous les témoignages qui ont été rendus lors de l'audition, et ce, même s'il n'y sera pas nécessairement fait référence dans la présente sentence arbitrale.

[27] L'article 1457 C.c.Q. énonce que celui qui cause un préjudice à autrui doit le réparer.

[28] L'article 1607 C.c.Q. énonce que le créancier a droit à des dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'il subit dans la mesure seulement où celui-ci en est une suite immédiate et directe.

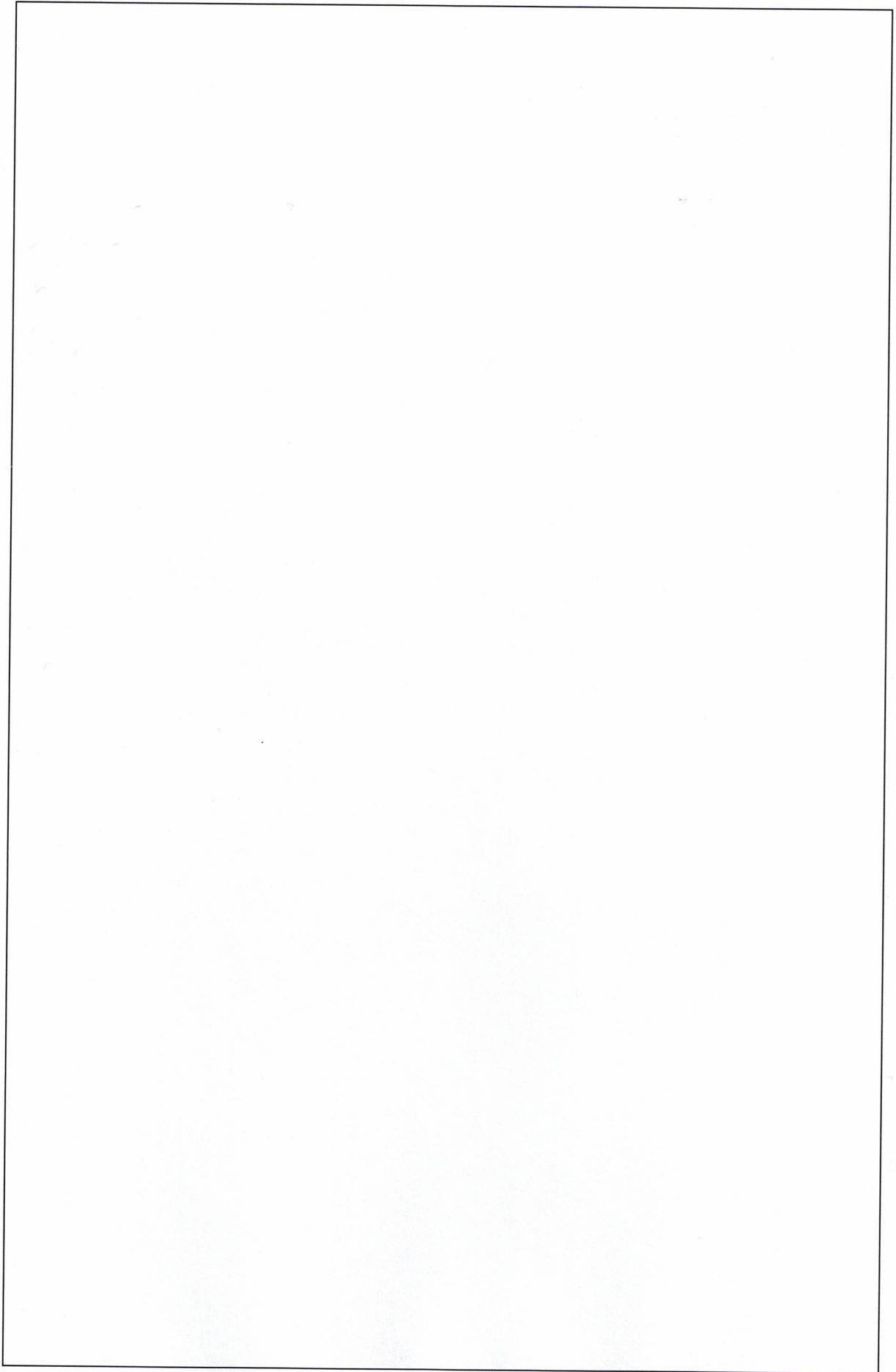
[29] Les articles 2803 al. 1 et 2804 C.c.Q. énoncent que la partie qui fait valoir un droit doit démontrer par prépondérance de preuve le bienfondé de ses prétentions. Il revient donc au demandeur d'établir le bien-fondé de sa réclamation. Pour ce faire, le demandeur doit présenter une preuve prépondérante des éléments qui soutiennent ses prétentions. Cette preuve, afin de se qualifier de prépondérante, doit être claire et convaincante.

[30] Le demandeur n'a pas démontré que le dégât d'eau a directement endommagé la petite chambre.

[31] Le fondement de la demande du demandeur repose sur une préoccupation d'uniformité esthétique et non sur un préjudice matériel direct et immédiat comme le stipule l'article 1607 du Code civil du Québec précité.

[32] Il appert de la preuve présentée par les parties que l'obligation de la défenderesse est de réparer le préjudice causé à la propriété du demandeur, préjudice qui doit en être une suite immédiate et directe, en ce qui a trait aux pièces endommagées par le dégât d'eau. Le demandeur n'ayant pas présenté une preuve prépondérante quant à l'absence d'uniformité de couleur et de texture par rapport au reste du plancher de la propriété, l'arbitre ne peut faire droit à la demande du demandeur en ce qui concerne ce chef de dommages.

[33] Considérant ce qui précède, et pour les mêmes raisons, l'arbitre soussignée ne fera pas droit à la réclamation du demandeur en ce qui concerne les dommages moraux.



VII. DÉCISION

[34] Pour ces motifs, l'arbitre soussignée:

REJETTE la demande du demandeur;

LE TOUT, sans frais.

Montréal _____, ce 11 octobre 2024
Lieu Date

Armenouhie Vartanian _____

Prénom et nom de l'arbitre

accrédité(e) par la Chambre des notaires ☐

Numéro de membre V0412

Signature

