

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-166196-255

DATE : 27 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE BRIGITTE GOUIN, J.C.Q.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES DAUPHINS SUR PARC

Partie demanderesse

c.

DIANE THERRIEN

-et-

DENIS LAPOINTE

Partie défenderesse

-et-

SARA GIARD

-et-

COMPAGNIE D'ASSURANCE DEFINITY

Intervenantes forcées

-et-

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE BENEVA INC.

Intervenante volontaire conservatoire

JUGEMENT

[1] Syndicat des copropriétaires Les Dauphins du Parc (**Syndicat**) réclame de la Partie défenderesse, Diane Therrien et Denis Lapointe (**Therrien – Lapointe**) qui a appelé en garantie Sara Giard, locataire (**Giard**) de même que les intervenantes Compagnie d'assurance Definity (**Definity**) et Société d'assurance Beneva inc. (**Beneva**) 5 044,24 \$ en dommages suite à un dégât d'eau.

[2] Syndicat est un syndicat de copropriété qui est responsable de la conservation d'un immeuble, sis au 3535, avenue Papineau à Montréal.

[3] Therrien – Lapointe était au moment des événements pertinents copropriétaire de l'unité [1] dans cet immeuble.

[4] Le ou vers le 20 juin 2022, un sinistre est survenu, soit un dégât d'eau lorsque la robinetterie de la salle de bain de l'unité [1] serait demeurée ouverte alors que le bouchon de l'évier était fermé selon les dires de M. André Surprenant, représentant de Syndicat.

[5] Ce sinistre aurait occasionné des dommages dans les unités se trouvant en dessous dudit unité [1], donc [2] et [3].

[6] Deux communiqués avaient été adressés par Syndicat respectivement en date du 10 juin et 16 juin 2022 à tous les copropriétaires et résidents, les informant de travaux à venir et coupures d'eau complètes :

Dans un autre ordre d'idée, le lundi 20 juin prochain, la compagnie Thermotech sera présent aux Dauphins afin de procéder à l'entretien du système de chauffage et le changement de valves sur le réservoir d'eau chaude domestique.

En conséquence, une coupure d'eau complète dans tout l'immeuble sera nécessaire, dès 7h nous allons débiter la fermeture de l'eau froide et de l'eau chaude pour être en mesure de débiter les travaux à 8h et ce jusqu'à 16h.¹

[7] Donc, l'eau fut coupée vers 7 heures AM ledit 20 juin 2022 et remise vers 12 h 30 PM le même jour.

[8] C'est alors que Mme Nancy Leroux, alors directrice générale, qui a témoigné à l'audience, fut avisée par les propriétaires de l'unité [2] qu'il y avait une problématique, l'eau coulant du plafond. Celle-ci s'est immédiatement rendue à l'unité [1] pour constater que la robinetterie de l'évier de la salle de bain était demeurée ouverte et le drain fermé, ce qui occasionnait donc l'inondation. Elle a immédiatement contacté l'équipe de ménage, qui a entrepris de nettoyer les dégâts.

[9] Un rapport du surintendant, M. Etem², fait état de la situation qu'il a constatée par lui-même, confirmant la version des faits de Mme Leroux de même que les photos produites au soutien.

[10] Une mise en demeure fut adressée le 1^{er} mars 2024, qui fut niée, d'où la présente Demande³.

¹ Pièce P-1 et D-2.

² Pièce P-3.

³ Pièce P-4 en liasse.

[11] La Demanderesse se fonde sur l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* :

1074.2 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.

[12] Jugement fut rendu dans le dossier *Normand Desjardins c. Denis Lapointe et Diane Therrien*⁴ par l'Honorable Gilles Lareau, J.C.Q. le 21 janvier 2025 eu égard à l'incident faisant l'objet de la présente poursuite, homologuant un règlement pour valoir jugement entre les copropriétaires et ordonnant aux parties de s'y conformer.

Dans le présent dossier, le demandeur réclame à la partie défenderesse la somme de 1983\$ en dommages afin de compenser un montant de 1000\$ à titre de franchise d'assurance et d'un montant de 983\$ pour ses troubles et inconvénients qui sont la conséquence d'un dégât d'eau provoqué par une fuite provenant de la copropriété de la partie défenderesse.

A l'origine, la demande introductive d'instance alléguait un défaut d'entretien du lavabo de la partie défenderesse, lequel aurait mal fonctionné au niveau du trop plein.

La preuve indique plutôt que le geste fautif aurait été commis par la locataire de la partie défenderesse qui aurait ouvert à grand débit ledit robinet et enfoncé le bouchon du lavabo alors qu'il y avait une interruption de l'approvisionnement en eau à l'immeuble. La locataire aurait par la suite quitté les lieux et lorsque l'approvisionnement en eau a été rétabli, le robinet s'est mis à couler à grand débit et le trop plein a été insuffisant pour recevoir la quantité d'eau avec un bouchon enfoncé.

Le fait de laisser un robinet ouvert et de quitter les lieux est clairement un geste fautif. Il a été la cause directe du dommage subi par le demandeur.

Devant cette preuve, après discussions, la partie défenderesse et la partie demanderesse ont convenu de régler le dossier à l'amiable selon la modalité suivante :

⁴ Dossier n° 500-32-721838-235.

- La partie défenderesse paiera à la partie demanderesse en règlement complet et final, en capital, intérêts et frais, la somme de 1000\$ dans un délai de 7 jours ouvrables de la date des présentes.

Le Tribunal homologue le règlement pour valoir jugement et ordonne aux parties de s'y conformer.

[13] Lapointe – Therrien, partie défenderesse, conteste la demande, affirmant n'avoir aucune responsabilité dans le présent dossier et que c'est leur locataire Giard qui est la source de la problématique en vertu du contrat de bail résidentiel⁵.

[14] Par contre, c'est l'article 7.1.2⁶ de la Déclaration de copropriété qui a application en la présente circonstance :

7.1.2 Responsabilité : Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou de ses préposés, invités ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

[15] Giard conteste la Demande, affirmant ne pas avoir ouvert le robinet de l'évier de la salle de bain et fermé le bouchon du drain.

[16] Par contre, tel qu'il appert du témoignage de la directrice générale, madame Nancy Leroux, confirmé par M. Etem, le surintendant, clairement une faute et négligence furent commises à cet égard par la locataire défenderesse, Giard.

[17] Dans toute poursuite en justice, la partie demanderesse doit démontrer au Tribunal par une preuve prépondérante le bien-fondé de ses prétentions conformément aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* lesquels 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.

[18] Dans tout recours en dommages, la Partie demanderesse doit prouver selon les mêmes règles de preuve la faute de la Partie défenderesse, les dommages subis, les liens de causalités entre la faute et les dommages.

⁵ Pièce D-1.

⁶ Pièce P-11.

[19] En matière de responsabilité civile, c'est l'article 1457 *Code civil du Québec* qui a application ici :

1457. 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.

[20] Dans le cas sous étude, le Tribunal est d'opinion que la Partie demanderesse a rencontré son fardeau de preuve à l'encontre de la Partie défenderesse, Diane Therrien et Denis Lapointe, en tant que propriétaires de l'unité [1] et de l'article 7.1.2 de la Déclaration de copropriété⁷.

[21] La poursuite en garantie de Diane Therrien et Denis Lapointe à l'encontre de leur locataire, Sara Giard, est bien fondée en faits et en droit, étant donné que celle-ci, en tant que locataire, a commis une faute et négligence en laissant le robinet du lavabo ouvert et fermant le drain, causant ainsi l'inondation et dommages conséquents.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE la Partie défenderesse, Sara Giard, à payer à la Partie demanderesse, Syndicat des copropriétaires Les Dauphins sur Parc, la somme de 5 044,24 \$ avec intérêt au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1^{er} mars 2024, date de la signification de la Mise en demeure de même que les frais de justice au montant de 312 \$, soit le timbre judiciaire.

BRIGITTE GOUIN, J.C.Q.

Date de l'audience : 11 mai 2026

⁷ Pièce P-11.