

COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-22-274548-224

DATE : Le 11 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE YVES HAMEL, J.C.Q.

LA PERSONNELLE ASSURANCES GÉNÉRALES INC.

Partie demanderesse

c.

9202-9784 QUÉBEC INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La Personnelle assurances générales Inc. (**Assureur**) réclame à 9202-9784 Québec Inc., faisant affaires sous les noms et dénominations sociales de « *Toiture Expert* »¹ (**Toiture**) 75 905,40 \$.

[2] La somme réclamée de 75 905,40 \$ représente l'indemnité d'assurance versée à M. Rosul Khalique, assuré auprès de l'**Assureur** (Assuré) en vertu d'une *Police d'assurance habitation*² qualifiée de *tous risques* par l'**Assureur** (Police), et ce, suite à une infiltration d'eau survenue le 1^{er} octobre 2019 à l'immeuble situé au 6073 rue Pascal, Montréal-Nord, Québec, appartenant à ce dernier (Immeuble).

[3] L'**Assureur** réclame le remboursement de l'indemnité d'assurance versée à son Assuré à **Toiture** au motif que cette dernière, à titre d'entrepreneur général ayant exécuté des travaux de réfection à la toiture de l'Immeuble en novembre 2011, *a commis et/ou*

¹ Pièce P-2 (Extrait du *Registraire des entreprises du Québec* de 9202-9784-Québec Inc.)

² Pièce P-1.

ses préposés ont commis une faute, négligence, imprudence, insouciance et inhabilité dans l'exécution de leurs travaux.

[4] De façon générale, l'**Assureur** plaide que **Toiture** est responsable des vices de conception, de construction et/ou de réalisation affectant les travaux effectués par cette dernière lors de la réfection de la toiture en 2011.

[5] Notamment, l'**Assureur** soutient que le dégât d'eau occasionné à l'Immeuble de son Assuré le 1^{er} octobre 2019 découle d'une installation déficiente ou d'une manipulation inadéquate du relevé du parapet du mur à l'arrière de celui-ci ayant entraîné la déchirure de la membrane du toit par **Toiture**, alors que cette dernière tente de corriger les problèmes d'étanchéité récurrents de la toiture.

[6] **Toiture** nie le bien-fondé en fait et en droit de la réclamation de l'**Assureur**.

[7] **Toiture** plaide notamment :

- Les dommages, s'il en est, découlent de facteurs étrangers à cette dernière;
- Le recours de l'**Assureur** est prescrit;
- Qu'un incendie dans la cuisine d'un logement à l'étage supérieur de l'Immeuble aurait causé des problématiques à la structure de celui-ci;
- Le recours de l'**Assureur** est abusif au motif que ce dernier a omis et/ou négligé d'informer le Tribunal que son Assuré connaissait le vice affectant la toiture, c'est-à-dire une accumulation d'eau anormale importante à l'arrière droit de l'Immeuble depuis 2013 ou 2014 ainsi que de la survenance d'un incendie, soit avant ou subséquemment à l'exécution des travaux de **Toiture**;
- L'Assuré a causé ou minimalement a contribué aux dommages et à leur aggravation, le cas échéant;
- Les paiements effectués par l'**Assureur** ont été faits sans obligation découlant du contrat d'assurance; ainsi, cette dernière n'est pas légalement subrogée contre **Toiture**.

QUESTIONS EN LITIGE

[8] Il s'agit pour le Tribunal de déterminer si le recours de l'**Assureur** est prescrit?

[9] Dans la négative, il s'agit pour le Tribunal de déterminer si **Toiture** a commis une ou des fautes dans l'exécution du contrat de réfection de la toiture à l'Immeuble et/ou lors des travaux correctifs effectués subséquemment par cette dernière à la toiture de l'Immeuble.

[10] Dans l'affirmative, il s'agit pour le Tribunal de déterminer si l'**Assureur** est légalement subrogé au droit de son assuré, suite au paiement à ce dernier de la somme de 75 905,40 \$?

[11] Dans l'affirmative, il s'agit pour le Tribunal de déterminer si l'**Assureur** a droit au remboursement de la totalité ou d'une partie de l'indemnité versée à l'Assuré, le cas échéant.

CONTEXTE

[12] En début d'instance, les parties déposent au dossier de la Cour une *Liste des admissions*³ qui se libelle de la façon suivante :

« [...] »

1. En tout temps pertinent au présent litige, la demanderesse, La Personnelle, assurances générales inc., était et est toujours une compagnie d'assurance dûment autorisée à exercer le commerce d'assurance dans la province de Québec;
2. En tout temps pertinent au présent litige, la demanderesse assurait, en vertu d'une police d'assurance habitation portant le numéro 18238501, l'immeuble et les biens meubles de son assuré, Khalique Rosul [ci-après l'« Assuré »], lesquels étaient situés au 6073, rue Pascal à Montréal-Nord [ci-après la « Résidence »], le tout tel qu'il appert plus amplement de la police d'assurance dénoncée comme pièce P-1;
3. La défenderesse est une compagnie spécialisée dans l'installation de toiture;
4. En novembre 2011, l'Assuré a retenu les services de 9202-9784 Québec inc. (ci-après « 9202 ») afin de procéder à la réfection de la toiture de la Résidence, le tout tel qu'il appert de la soumission, de la facture et de la preuve de paiement dénoncées en liasse comme pièce P-3;
5. La demanderesse a versé une indemnité de 75 905,40 \$ à son Assuré;
6. Les parties admettent la quotité des dommages pour un montant total de 60 704,30 \$ ainsi que la ventilation de ceux-ci, telle qu'indiquée à la dernière colonne du Tableau récapitulatif des dommages, ci-joint;

[...]

³ Extrait du dossier de la Cour du document *Liste des admissions* daté du 13 novembre 2025.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DOMMAGES

	# de paiement	Nom du bénéficiaire et description de l'indemnité	Pages de la pièce P-4	Montant payé	Montant admis
Bâtiment	1	Gus-Roy après sinistre Travaux d'assèchement	1 à 11	1 258,69 \$	1 258,69 \$
	9	Réfexio Environnement Travaux de démolition	p.33 à 43	659,35 \$	659,35 \$
	8	Réfexion Environnement Travaux de décontamination	p.22 à 32	6 476,50 \$	5 181,20 \$ 20% de dépréciation
	10	Solution Groupe DC	p.44 à 64	54 519,21 \$	40 889,41 \$ 25% de dépréciation
Contenu	5	Rosul Khaliq	p.12-13	149,75 \$	119,80 \$ 20% de dépréciation
	6	Atelier Finition Perfection Réparation de six (6) chaises	p.14 à 17	1 230,23 \$	984,18 \$ 20 % de dépréciation
	11	Rosul Khaliq Déplacement contenu	p.65 à 72	1 435,80 \$	1 435,80 \$
FSS	7	Gestion d'urgence SP inc. Logis temporaire 9 août au 7 septembre 2020	p.18 à 21	3 475,00 \$	3 475,00 \$
	15	Gestion d'urgence SP inc. Logis temporaire 8 septembre au 17 septembre 2020 (1158,33\$) et 18 au 20 septembre 2020 (347.50\$)	p.94 à 97	1 505,83 \$	1 505,83 \$
	14	Rosul Khaliq Perte locative : -Août (860\$/31 jrs : 27,74\$ x 18 jrs : 499,32\$)/ 860\$-499,35\$ (Mt payé par les locataires) : 360,65\$;Septembre : 860\$ et Octobre : 860\$	p.89 à 93	2 080,62 \$	2 080,62 \$
Responsabilité locative	12	Desjardins assurances générales inc. Réclamation de l'assureur du locataire pour ses dommages	p.73 à 88	2 614,42 \$	2 614,42 \$
	13	AIT-RABAH SAID ET IKADDALENE RABEA Remboursement de la franchise des locataires	p.87-88	500,00 \$	500,00 \$
TOTAL :				75 905,40 \$	60 704,30 \$

[...] »

(Reproduction intégrale/Soulignements ajoutés)

- [13] L'Assuré achète l'Immeuble le ou vers le 7 juillet 2011⁴.
- [14] L'Immeuble comporte deux logements 5 ½ et un bachelor au sous-sol.
- [15] Il s'agit d'un triplex semi-détaché d'une superficie approximative de 30 pi x 40 pi.
- [16] L'Immeuble est construit en 1964.
- [17] Dès la prise de possession de l'Immeuble par l'Assuré, le locataire au deuxième étage informe ce dernier qu'il y a des infiltrations d'eau goutte-à-goutte au plafond dans la cuisine.
- [18] De façon contemporaine à l'information obtenue du locataire, l'Assuré est informé par le propriétaire du triplex attaché au sien qu'il y a une accumulation d'eau⁵ sur la toiture du côté arrière droit de l'Immeuble justement au-dessus de la cuisine du logement à l'étage où il y a une infiltration d'eau⁶ goutte-à-goutte.
- [19] Lors de la visite de l'estimateur de **Toiture** en septembre 2011, un dénommé *Vincent Maffei*, l'Assuré affirme avoir montré à ce dernier l'accumulation sur la partie arrière droite de la toiture de l'Immeuble et mentionné que le locataire du logement à l'étage a des infiltrations d'eau goutte-à-goutte au plafond de la cuisine.
- [20] Lors de l'instruction, **Toiture** n'a pas fait entendre l'estimateur, mais seulement l'actionnaire et l'administrateur de cette dernière, *M. Azedine Si Hadj Mohand* qui nie cette affirmation.
- [21] **Toiture** affirme que son dossier papier relativement aux travaux soumissionnés à l'Immeuble ne révèle aucune annotation en ce sens.
- [22] Le ou vers le 12 septembre 2011, l'Assuré obtient de **Toiture** une soumission⁷ au montant de 7 900 \$ plus toutes taxes applicables pour le dégarnissage et pour refaire le revêtement de la toiture en asphalte de l'Immeuble ayant une dimension approximative de 1200 pi².
- [23] La soumission⁸ mentionne notamment :

« [...] »

Dégarnissage de la toiture existante (toit, recouvrement des boîtes, parapets et drain) jusqu'au pontage de bois;

⁴ Pièce D-2.

⁵ Voir pièce D-11 (Diagramme) et pièce D-13 (Photos).

⁶ Voir pièce D-11.

⁷ Pièces P-3 et D-3 (Soumission du 12 septembre 2011).

⁸ Pièces P-3 et D-3.

[...]

Fournir et installer sur toute la toiture une couche d'isolation en fibre de bois asphaltée ½ sur la pente existante ou un coupe-vapeur;

Recouvrement de la toiture avec cinq couches d'asphalte chaude type 2 en alternation avec 5 couches de papier feutré perforé No 15, (95 livres au 100 pi²);

Recouvrement et scellage des parapets, les boîtes d'aération et les événements de plomberie avec du papier perforé No 15 et du coton saturé commercial suivant d'asphalte chaude de type 2;

Remettre les solins, les contre-solins et scellage de tous les joints avec adhésifs;

[...]

Garantie des travaux 10 ans

La garantie débute à la fin des travaux et prendra forme lors du paiement final et complet.

Le client devra assurer de l'entretien minimal de sa toiture (nettoyer le drain, enlever les feuilles mortes [...])

Un certificat de garantie sera émis à la fin des travaux.

[...]»

(Soulignements ajoutés)

[24] Les travaux effectués par **Toiture** se terminent le ou vers le 2 novembre 2011.

[25] Le ou vers le 3 novembre 2011, **Toiture** facture⁹ à l'Assuré 9 000,08 \$ taxes incluses pour l'exécution de ses travaux.

[26] Le ou vers le 14 novembre 2011, l'Assuré procède au paiement de 9 000,08 \$ à **Toiture**¹⁰.

[27] Le ou vers le 14 novembre 2011, **Toiture** émet en faveur de l'Assuré un *Certificat de garantie de 10 ans*¹¹ pour ses travaux exécutés mentionnant notamment :

« [...]

⁹ Précitée, note 8.

¹⁰ Précitée, note 8.

¹¹ Pièces P-3 et D-3; Voir *Certificat de garantie*.

Le client est responsable d'assurer l'entretien minimal de la toiture et de ses composantes pour maintenir la validité de la garantie :

- Entretien générale de la toiture;
- S'assurer d'avoir une descente de pluie (drain) toujours dégagée;
- Nettoyer l'embouchure des drains et autres;
- Vérification et entretien des joints de calfeutrant;
- Déneigement en cas de quantité importante de neige;
- Déglçage de la toiture;

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[28] Suite à l'exécution des travaux de réfection de la toiture, l'Assuré effectue annuellement sinon biannuellement, selon les circonstances météorologiques, le nettoyage du drain et/ou le déneigement de la toiture en enlevant l'excédent de la neige qui dépasse les parois du toit sans jamais aller jusqu'au plancher de la toiture ou au gravier de la toiture¹².

[29] Au courant de l'année 2013 sinon août 2014, le voisin, propriétaire du triplex attaché à celui de l'Assuré, informe à nouveau ce dernier que de l'eau s'accumule au même endroit que par le passé, soit à l'arrière droit de la toiture.

[30] L'Assuré apprend de son locataire que des infiltrations d'eau dans la cuisine du logement du locataire recommencent quelque part en 2014 ou 2015.

[31] La fréquence des infiltrations d'eau goutte-à-goutte dans la cuisine du locataire est approximativement une fois par année au printemps en période de dégel.

[32] Lorsque l'Assuré est informé de l'infiltration d'eau, il communique avec **Toiture**.

[33] En juin 2014, des photos de l'accumulation d'eau sur la toiture sont prises par l'Assuré¹³. Toutefois, les photos d'accumulation d'eau ne sont pas communiquées à **Toiture**.

[34] À cette époque, l'Assuré fait aussi affaires avec **Toiture** pour un autre immeuble.

¹² Voir également *Interrogatoire hors cour de l'Assuré*, 28 août 2023, voir pages 52, 68, 69 et 70.

¹³ Pièce D-13 en liasse.

[35] Par contre, l'Assuré communique avec **Toiture** et informe cette dernière de l'infiltration d'eau goutte-à-goutte dans la cuisine de son locataire.

[36] La date exacte où l'Assuré communique avec **Toiture** n'a pas été établie avec précision, du moins selon la preuve offerte.

[37] Chose certaine, le Tribunal retient de la preuve que l'Assuré communique à quelques reprises entre 2015 et 2019 avec **Toiture** pour les problèmes récurrents d'infiltration d'eau goutte-à-goutte dans la cuisine de son locataire.

[38] Chaque fois **Toiture** confirme à l'Assuré qu'ils enverront quelqu'un vérifier la situation, sans aviser toutefois la date et l'heure de la visite projetée et effectuée.

[39] **Toiture** représente à l'Assuré que les problèmes d'infiltration d'eau goutte-à-goutte sont dus à un problème de condensation/ventilation du toit et non d'étanchéité de la toiture.

[40] À une autre occasion, l'Assuré est informé par **Toiture** notamment qu'un des maximums sur le toit ne fait pas adéquatement son travail, puisqu'ils ont remarqué des bouteilles, des retailles de bois dans le ou les maximum(s) que cette dernière nettoie à une date non précisée par la preuve, mais entre 2015 et 2019.

[41] À la suite des différentes interventions de **Toiture**, il y a toujours une infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente dans la cuisine du logement du locataire au moment de la fonte des neiges.

[42] Les infiltrations d'eau récurrentes dans le logement du locataire de l'Assuré, de l'avis de ce dernier, ne sont pas suffisantes pour occasionner des dégâts à l'intérieur de l'immeuble.

[43] L'infiltration goutte-à-goutte dans la cuisine n'est pas suffisante pour mouiller le plancher de la cuisine de façon importante.

[44] Les gouttes qui s'infiltrant au plafond de la cuisine sont de couleur transparente à jaune.

[45] À tout événement, le Tribunal retient de la preuve que l'Assuré place un appel à **Toiture** chaque fois que son locataire lui parle d'une infiltration goutte-à-goutte dans son logement à compter de 2015.

[46] Parfois **Toiture** ne répond pas promptement aux appels de l'Assuré, forçant ce dernier à se déplacer chez cette dernière pour obtenir qu'elle se déplace pour venir examiner la situation et corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente.

[47] **Toiture** représente à l'Assuré qu'ils ont vérifié l'étanchéité de la toiture et qu'il s'agit d'un problème de condensation.

[48] Selon **Toiture**, il y a formation de glace à l'intérieur de la toiture suite à la condensation due à une mauvaise ventilation de l'entretoit durant l'hiver et cette glace fond au printemps lors du dégel causant les infiltrations.

[49] De plus, la preuve révèle qu'à la demande de l'Assuré **Toiture** ajoute du gravier à l'arrière droit de la toiture et procède à l'enlèvement de la couronne de tôle enveloppant le parapet pour s'assurer de l'étanchéité de la toiture, et ce, avant le 1^{er} octobre 2019.

[50] Pour **Toiture**, l'ajout de gravier sur la toiture est inutile pour corriger l'affaissement du toit à l'arrière droit. Ce n'est pas la façon de corriger un problème de pente sur un toit, ce que confirme *M. Robert Duval*, témoin déclaré expert par le Tribunal, à la demande de **l'Assureur** (Expert).

[51] Ainsi, lors des différentes interventions de **Toiture**, cette dernière, notamment, a effectué des travaux sur un ou des maximums de la toiture, a vérifié l'étanchéité de la toiture en balayant le gravier sur celle-ci à certains endroits pour avoir accès au toit et vérifier la membrane, a enlevé le couronnement de métal tout autour de la toiture pour vérifier la membrane et resceller celui-ci, a ajouté du gravier à la demande de l'Assuré à l'endroit où il y a accumulation d'eau sur la partie arrière droite de la toiture.

[52] Nonobstant l'exécution de ces différents travaux par **Toiture**, l'inondation goutte-à-goutte récurrente persiste dans le temps.

[53] Le ou vers le 1^{er} octobre 2019 survient une forte pluie qui occasionne une infiltration d'eau soudaine à l'intérieur du logement au deuxième étage de l'Immeuble par le plafond de la cuisine et les murs adjacents à celle-ci, de même qu'au rez-de-chaussée de l'Immeuble sous le logement du deuxième étage, et finalement au sous-sol de l'Immeuble.

[54] La vidéo du dégât d'eau survenu le 1^{er} octobre 2019 démontre assurément une infiltration d'eau soudaine causant des dommages importants à l'Immeuble¹⁴.

[55] Le ou vers le 28 novembre 2019, **l'Assureur** procède à obtenir une expertise de *Service de toiture Duval* (Expertise) relativement aux causes de l'inondation de l'Immeuble.

[56] L'Expertise est complétée par l'Expert.

[57] L'Expertise¹⁵ mentionne :

« [...] »

2- **CHRONOLOGIE ET CIRCONSTANCES**

¹⁴ Pièce P-7 (Vidéo du 1^{er} octobre 2019).

¹⁵ Pièce P-6.

La toiture a été refaite en 2011. Le 1^{er} octobre 2019, lors d'une forte pluie, une infiltration d'eau est survenue au mur droit de l'étage, du rez-de-chaussée et du sous-sol. Lors de cet événement, il y avait beaucoup d'eau sur la toiture et les chapeaux du mur de maçonnerie droit coulaient abondamment. Il y a déjà eu d'autres infiltrations avant cette date, mais elles étaient moins importantes. Un couvreur a déjà ajouté du gravier sur la toiture et est venu sur place à deux reprises.

3- **OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES**

Observations internes

Nous avons observé les dommages internes dans les cuisines des logis de l'étage et du rez-de-chaussée. L'eau s'est écoulé au mur droit. (Photos 2 et 3)

Observations du toit

Avant de monter sur la toiture, nous avons examiné le mur droit. Celui-ci présente d'importantes marques d'humidité sur la brique. De l'efflorescence est présente partout. (Photo 4)

La toiture plate est couverte d'une membrane multicouche d'asphalte et gravier qui ne semble pas trop âgée. Il n'y a aucune plissure ou boursoufflement. Lors de notre passage, le drain était bien dégagé. Vers la droite, du gravier a été ajouté récemment. Nous avons soulevé la tôle du parapet du mur droit vers l'arrière. Nous avons constaté que le relevé a été arraché, possiblement qu'il s'est collé sur le métal de couronnement. Cela permet de voir le bois en dessous. Les autres relevés des parapets sont en bonne condition. (Photos 5 à 11)

4- **CONCLUSION**

La toiture a une mauvaise pente vers l'arrière droit. Lors d'une forte pluie, l'eau s'est écoulée par cette ouverture du relevé. Cette ouverture semble avoir été causée par une personne qui aurait soulevé le métal du couronnement et le relevé serait resté collé dessus.

5- **RECOMMANDATIONS**

Nous recommandons la réfection complète du relevé du parapet droit vers l'arrière. Il faudra utiliser du coton et du papier feutre.

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[58] Ainsi, l'Expert découvre l'endroit où l'eau s'infiltre dans l'Immeuble de façon soudaine le 1^{er} octobre 2019, soit *par le parapet du mur droit vers l'arrière* de l'Immeuble.

[59] Dès lors, l'Expert recommande à l'Assuré de colmater temporairement cette déchirure pour éviter de plus amples dégâts à l'intérieur de l'Immeuble au courant de l'hiver 2019-2020, ce qu'a fait l'Assuré.

[60] Malgré la réparation temporaire de la déchirure, l'infiltration goutte-à-goutte récurrente continue dans la cuisine du locataire de l'étage tant et aussi longtemps que la toiture ne sera pas refaite par **Toiture** à l'automne 2020.

[61] À compter du 3 octobre 2019, l'**Assureur** et ses professionnels prennent en charge les travaux correctifs nécessaires et requis suite à l'infiltration d'eau survenue le 1^{er} octobre 2019, incluant l'assèchement et la déshumidification de l'Immeuble dans les jours suivants le dégât d'eau.

[62] Les travaux correctifs ont été complétés à l'été 2020, puisque l'Assuré n'est pas disponible avant cette date pour faire exécuter ceux-ci compte tenu de ses engagements professionnels.

[63] L'**Assureur** débourse 75 905,40 \$ pour les travaux de réparation occasionnés par le dégât d'eau survenu le 1^{er} octobre 2019 excluant les travaux correctifs concernant la cause de l'infiltration d'eau¹⁶.

[64] Tel qu'énoncé à la *Liste des admissions*¹⁷, les parties conviennent que la quotité des dommages payable à l'**Assureur** advenant gain de cause est pour un montant de 60 704,30 \$ et non de 75 905,40 \$.

[65] Le ou vers le 3 septembre 2020, **Toiture** et l'Assuré s'entendent afin que la toiture soit refaite pour la somme de 4 000 \$ plus taxes.

[66] La soumission¹⁸ préparée par **Toiture** mentionne notamment :

« [...] »

1. Enlever la tôle sur la toiture et les aérateurs;
2. Dégarnissage de la toiture existante (toit, recouvrement des boîtes, parapets et drain) jusqu'au pontage de bois;

[...]

¹⁶ Voir la *Liste des admissions* déposée au dossier de la Cour le 13 novembre 2025 ainsi que le *Tableau récapitulatif des dommages payés par l'Assureur*.

¹⁷ Extrait du dossier de la Cour du document *Liste des admissions* daté du 13 novembre 2025.

¹⁸ Pièce D-4 (Soumission 3 septembre 2020).

4. Fournir et installer sur toute la toiture une couche d'isolation en fibre de bois asphaltée 14 sur la pente existante;
5. *Recouvrement de la toiture avec 5 couches d'asphalte chaude type 2 en alternance avec 5 couches de papier feutré perforé No 15 (140 lbs au 100 p²);*
6. Recouvrement et scellage de pourtour, des boîtes d'aération et les événements de plomberie avec du papier perforé No 15 et du coton saturé commercial suivi d'asphalte chaude de type 2;

[...]

9. *Fournir et poser du gravier 14 avec de l'asphalte chaude/550 lbs au 100 p²);*
10. Remettre les solins, les contre-solins et scellage de tous les joints avec adhésif si existant;

[...]

14. Garder la même conception pour la ventilation;

[...]

19. *Les travaux seront exécutés selon le contrat signé avec les articles désignés et précis;*

[...]

Garantie des travaux 10 ans

Le client devra assurer de l'entretien minimal de sa toiture (nettoyer le drain, enlever les feuilles mortes [...]). D'autres conditions s'appliquent.

Nous ne sommes pas responsable des drains bouchés, des accumulations d'eau et de la condensation des événements de plomberie sur le toit.

Le changement de la toiture ne règle pas le problème de la condensation.

[...]

Assurance responsabilité 2 000 000 \$

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[67] Le ou vers le 1^{er} octobre 2020, **Toiture** facture¹⁹ pour ses services de dégarnissage et travaux pour refaire le revêtement de la toiture en asphalte la somme de 4 599 \$²⁰.

[68] À la section *Garantie des travaux 10 ans*,²¹ **Toiture** mentionne notamment :

« [...]

2.2 Vérification et entretien des joints de calfeutrage sur le métal pour éviter les infiltrations;

2.3 *Si votre métal a été reposé, une couche de peinture est nécessaire pour éviter la rouille;*

2.4 *Ajouter ou remplacer le gravier au besoin afin de protéger la membrane des rayons UV;*

2.5 Du déneigement en cas quantité importante de neige et du déglacage de la toiture;

2.6 *Une accumulation de neige et de glace peut empêcher l'écoulement d'eau vers le drain. Ceci occasionne la remonté du niveau d'eau sur le toit et peut occasionner une infiltration dont nous ne sommes pas responsables;*

2.7 Un entretien général et une vérification de la toiture sont obligatoires tous les cinq ans;

3. *Pour tous déplacements de notre technicien suite à la réclamation non liée à notre garantie de toiture ou notre travail, deux heures seront facturées au salaire d'un couvreur*

[...]

6. Le changement de la toiture ne règle pas le problème de condensation;

7. *Après cinq, aucune réclamation portant sur le contrat ou recours n'est permis pour quelconque malfaissance*

[...]»

(Soulignements ajoutés)

[69] Suite à l'exécution des travaux de **Toiture** à l'automne 2020, aucune autre infiltration d'eau goutte-à-goutte n'est survenue jusqu'au jour de l'instruction.

¹⁹ Pièce D-5.

²⁰ *Idem*, note 19

²¹ *Précitée*, note 19.

[70] À une date non précisée par la preuve, mais subséquemment à l'exécution des travaux de **Toiture** à l'automne 2020, l'Assuré procède à faire des travaux de maçonnerie sur le mur droit en brique de son Immeuble.

[71] Le détail des travaux effectués sur le mur droit de l'Immeuble n'a pas été mis en preuve, malgré la demande de **Toiture** dans le cadre de l'interrogatoire préalable de l'Assuré d'obtenir plus amples précisions et/ou documents relativement à la nature des travaux effectués.

LE DROIT

[72] Ainsi, il appartient à l'**Assureur** d'établir, selon le critère de la prépondérance de la preuve²², qu'elle est légalement subrogée aux droits de son Assuré à l'égard de **Toiture** pour un montant de 60 704,30 \$, suite à l'indemnisation de son Assuré aux termes de la Police en vigueur au moment du sinistre du 1^{er} octobre 2019.

[73] Advenant cette démonstration, **Toiture** doit établir, selon le critère de la prépondérance de la preuve, qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle ou extracontractuelle engageant sa responsabilité civile à l'égard de l'Assuré et par le fait même de l'**Assureur** dans le cadre de ses travaux sur la toiture de l'Immeuble appartenant à l'Assuré.

[74] Le *Code civil du Québec* définit à son article 1651 la subrogation comme étant « *La personne qui paie à la place du débiteur peut être subrogée dans les droits du créancier. Elle n'a pas plus de droit que le subrogeant.* ».

[75] L'article 1657 C.c.Q.²³ précise qu'un tiers débiteur, ici **Toiture**, poursuivi par un assureur subrogé, comme dans le présent dossier, peut lui opposer tous les moyens de défense qu'il avait contre l'Assuré de l'**Assureur**.

[76] La subrogation dite légale s'opère conformément à l'article 2474 C.c.Q.²⁴ en matière d'assurance.

²² Article 2803 du *Code civil du Québec*. (C.c.Q.) : « 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. »

²³ Article 1657 C.c.Q. : « La subrogation a effet contre le débiteur principal et ses garants, qui peuvent opposer au subrogé les moyens qu'ils avaient contre le créancier originaire. ».

²⁴ Article 2474 C.c.Q. : « L'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées. Quand, du fait de l'assuré, il ne peut être ainsi subrogé, il peut être libéré, en tout ou en partie, de son obligation envers l'assuré. L'assureur ne peut jamais être subrogé contre les personnes qui font partie de la maison de l'assuré. »

[77] Il découle de ce qui précède que seuls les recours relatifs aux risques inclus à la couverture d'un contrat d'assurance d'un assureur peuvent faire l'objet d'une subrogation légale en faveur de ce dernier aux termes de l'article 2474 C.c.Q.²⁵.

[78] Par ailleurs, les articles 2408²⁶ et suivants C.c.Q. prévoient pour un assuré des obligations de déclaration au moment de la souscription d'un contrat d'assurance ainsi que pendant la durée de celui-ci.

[79] À cet égard, les conséquences d'un manquement à ces obligations de déclaration de la part d'un assuré peuvent entraîner la nullité du contrat.

[80] Notamment, l'article 2466 C.c.Q.²⁷ vise les déclarations relatives à toutes circonstances aggravant le risque en cours de contrat et il renvoie à l'article 2411 C.c.Q.²⁸ pour la sanction possible en cas de non-respect de ces obligations par un assuré.

[81] Cela étant, les auteurs²⁹ Deslauriers et Préville-Ratelle précisent relativement à la nullité d'un contrat d'assurance aux termes des articles 2410 et 2411 C.c.Q., en cas de manquement d'un assuré à l'obligation générale de déclarer que celle-ci est de nullité relative :

« [...] »

La sanction suprême : la nullité du contrat

En droit commun, la nullité du contrat d'assurance sanctionne toute déclaration inexacte ou incomplète sur un fait pertinent au risque (art. 2410 C.c.Q.), et ce, même si elle n'a pas joué de rôle dans l'avènement du sinistre³⁰. La cause du

²⁵ Voir notamment *ABB Inc. c. Domtar*, 2005 QCCA 733, CanLII, paragraphe 149 à 154.

²⁶ Voir notamment article 2408 C.c.Q. : « Le preneur, de même que l'assuré si l'assureur le demande, est tenu de déclarer toutes les circonstances connues de lui qui sont de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de l'accepter, mais il n'est pas tenu de déclarer les circonstances que l'assureur connaît ou est présumé connaître en raison de leur notoriété, sauf en réponse aux questions posées. ».

²⁷ Article 2466 C.c.Q. : « L'assuré est tenu de déclarer à l'assureur, promptement, les circonstances qui aggravent les risques stipulés dans la police et qui résultent de ses faits et gestes si elles sont de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement du taux de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de maintenir l'assurance. Lorsque l'assuré ne remplit pas cette obligation, les dispositions de l'article 2411 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires. »

²⁸ Article 2411 C.c.Q. : « En matière d'assurance de dommages, à moins que la mauvaise foi du preneur ne soit établie ou qu'il ne soit démontré que le risque n'aurait pas été accepté par l'assureur s'il avait connu les circonstances en cause, ce dernier demeure tenu de l'indemnité envers l'assuré, dans le rapport de la prime perçue à celle qu'il aurait dû percevoir. »

²⁹ Patrice DESLAURIERS et Emmanuel PRÉVILLE-RATELLE, *Des déclarations du preneur en assurance terrestre (2408-2411 C.c.Q.)*, Commentaires sur le droit des assurances, 3^e édition, Lexis Nexis, 2017, pages 62 à 66.

³⁰ Pour des exemples de sinistres non rattachés, voir: *Impériale (L')*, *Cie d'assurance-vie c. Roy (Succession de)*, [1990] J.Q. n° 1681, [1990] R.J.Q. 2468 (C.A.) (fausses déclarations ou réticences

sinistre ultérieur n'importe donc pas puisque la formation du contrat est entachée par l'erreur³¹.

Il s'agit évidemment d'une nullité relative ce qui implique deux conséquences. D'abord, elle ne sera reconnue qu'à la demande de l'assureur, le juge ne pouvant la prononcer d'office³². Ensuite, une confirmation expresse ou implicite de continuer le contrat peut l'écarter (art. 1420, al. 2 et 1423, al. 2 C.c.Q.)³³.

S'agissant d'une nullité relative, l'assureur est tenu, afin de respecter les règles relatives à la restitution des prestations³⁴, d'offrir et de consigner le montant de la prime, à défaut de quoi, sa demande en nullité pourra être refusée³⁵. Toutefois, certaines décisions considèrent que l'assureur est délié de cette obligation dans l'hypothèse de représentations frauduleuses³⁶.

[...]»

(Soulignements ajoutés)

[82] De même, l'article 1420 C.c.Q. prévoit relativement à la nullité relative :

« [...]»

sur condition cardiaque, décès du cancer); *Ouellet c. Industrielle Cie d'assurance sur la vie*, [1987] J.Q. n° 1709, [1987] R.J.Q. 1804 (C.S.), conf. par [1993] J.Q. n° 207, J.E. 93-440 (C.A.) (fausses déclarations sur le tabagisme, décès à la suite d'un accident d'automobile); *Beaulieu c. Union canadienne (L') compagnie d'assurances*, [2008] J.Q. n° 4510, 2008 QCCS 2180; *Desgens c. Desjardins Assurances générales inc.*, [2009] J.Q. n° 1065, 2009 QCCQ 944 (fausses déclarations sur l'usage de l'immeuble à des fins commerciales, effondrement du toit causé par le vent); *Fyfe c. Compagnie mutuelle d'assurances Wawanesa*, 2011 QCCS 4348; *Tremblay c. Compagnie mutuelle d'assurances Wawanesa*, 2015 QCCS 26 (fausses déclarations sur les antécédents criminels, incendie d'origine électrique) (appel rejeté sur requête, 2015 QCCA 654).

³¹ Patrice DESLAURIERS, *La déclaration précontractuelle de risque en droit québécois*, Cowansville, Éditions YvonBlais, 1994, p. 76; *Talbot inc. c. Général Accident, compagnie d'assurances*, 2012 QCCA 1715.

³² L'article 2410 C.c.Q. le prévoit d'ailleurs expressément.

³³ *Placements Robert Bernard Ltée c. Entreprises Claude Potvin inc.*, J.E. 98-563 (C.S.); *Chabot c. Ruel*, [1997] J.Q. n° 1639, [1997] R.J.Q. 1735 (C.S.); *Fiducie canadienne italienne c. Folini*, [1997] Q.J. No. 2714, [1997] R.J.Q. 2254 (C.S.); *Lambert c. Axa Assurances*, B.E. 2001BE-76, par. 81-84 (C.S.); *Sirois c. Actuel Pontiac Buick Cadillac inc.*, [2001] J.Q. n° 856, J.E. 2001-766 (C.Q.) (p. 6 texte intégral).

³⁴ Art. 1699 et suiv. C.c.Q.

³⁵ *Paquette c. Société nationale d'assurances*, [1987] J.Q. n° 871, [1987] R.R.A. 772 (C.S.); *Salon Bar Le Farfelu Inc. c. Groupe Desjardins assurances générales*, [1988] R.R.A. 154 (C.S.); *Hamel c. Assurance-vie Banque Nationale*, [2006] J.Q. n° 14118, [2007] R.R.A. 132 (C.S.); *Gagnon c. Oppenheim*, [1994] R.R.A. 1073 (C.Q.). Contra: *Giordano c. Aviva, compagnie d'assurances du Canada*, 2010 QCCQ 1107.

³⁶ *Fouert c. Société d'assurance des Caisses populaires*, [1978] C.S. 351, par. 64-70; *Martel c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, [2002] J.Q. n. 513, [2002] R.L. 394 (C.S.). Contra: *Giordano c. Aviva, compagnie d'assurances du Canada*, 2010 QCCQ 1107

1420. *La nullité relative d'un contrat ne peut être invoquée que par la personne en faveur de qui elle est établie ou par son cocontractant, s'il est de bonne foi et en subit un préjudice sérieux; le tribunal ne peut la soulever d'office.*

Le contrat frappé de nullité relative est susceptible de confirmation.

[...] »

(Soulignements ajoutés)

[83] Par ailleurs, l'article 1440 C.c.Q.³⁷ prévoit que le *contrat n'a d'effet qu'entre les parties*.

[84] Ce faisant, il ressort de ce qui précède qu'un tiers n'a pas l'intérêt juridique pour invoquer la nullité d'un contrat d'assurance ou la déchéance d'un droit découlant de celui-ci³⁸.

[85] Dans ce contexte, chacune des parties doit établir par une prépondérance de preuve leurs prétentions.

[86] Ainsi, dans l'arrêt *Parent c. Lapointe*³⁹, Monsieur le juge Taschereau de la Cour suprême du Canada déclare :

« C'est par la prépondérance de la preuve que les causes doivent être déterminées, et c'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables que les responsabilités doivent être établies. »

[87] Dans le volume *La preuve civile*⁴⁰, l'auteur fait la distinction entre ce qui constitue une simple possibilité par rapport à une probabilité en ces termes :

« Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible mais est probable. »

³⁷ Article 1440 C.c.Q. : « *Le contrat n'a d'effet qu'entre les parties contractantes; il n'en a point quant aux tiers, excepté dans les cas prévus par la loi.* »

³⁸ *La Capitale Assurances générales c. 9268-9413 Québec inc.* (Diamond Auto) 2018 QCCQ 3560, paragraphes 5 et 6. Voir également 9119-0231 Québec inc. c. Murphy, 2014 QCCS 398, paragraphes 56 à 60. Dans l'affaire, la firme courtier en assurance, codéfenderesse, tente d'opposer à l'assurée-demanderesse la déchéance de son droit à l'indemnité fondée sur l'article 2472 C.c.Q. en raison de ses déclarations mensongères. Le jugement a été porté en appel, mais a fait l'objet d'un désistement le 13 novembre 2014 tant de l'appel que de l'appel incident.

³⁹ 1952 CanLII 1 (SCC), [1952] 1 R.C.S. 376, p. 380.

⁴⁰ ROYER, JEAN-CLAUDE, *La preuve civile*, 4^e édition, Cowansville, Les Éditions Blais, 2008, no 174, p. 126.

[88] La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*⁴¹, écrit relativement à la valeur probante d'une preuve :

« De même, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire aux critères de la prépondérance des probabilités. »

ANALYSE

[89] D'entrée de jeu, il convient de souligner qu'aucune expertise n'est offerte par **Toiture** afin de contester la cause de l'infiltration d'eau soutenue et constatée par l'Expert à son Expertise du 28 novembre 2019.

[90] La déchirure de la membrane constatée par l'Expert permet, selon lui, de voir le bois en dessous, alors que l'examen des autres relevés des parapets vérifiés par l'Expert sont en bonne condition, d'où la conclusion à l'Expertise mentionnant :

« La toiture a une mauvaise pente vers l'arrière droit. Lors d'une forte pluie, l'eau s'est écoulée par cette ouverture du relevé. Cette ouverture semble avoir été causée par une personne qui aurait soulevé le métal du couronnement et le relevé serait resté collé dessus. »

[91] Cette conclusion n'est pas contestée par **Toiture** par un expert.

[92] **Toiture** se questionne sur l'étanchéité du mur de brique du côté droit de l'Immeuble en lien avec l'infiltration d'eau soudaine survenue le 1^{er} octobre 2019.

[93] Il est exact que le Tribunal n'a pas eu le bénéfice de connaître l'étendue des travaux de maçonnerie effectués sur le mur de brique côté droit de l'Immeuble de l'Assuré subséquemment au 1^{er} octobre 2019 mais, à première vue, les traces d'efflorescence et d'infiltration d'eau présentes sur le mur de brique à compter de 2009 jusqu'à 2019 se situent davantage sous les margelles des fenêtres de l'Immeuble au deuxième étage plutôt qu'à la jonction du mur de brique et du toit.

[94] Ce faisant, le Tribunal ne peut présumer que les traces d'eau sous les margelles des fenêtres au deuxième étage de l'Immeuble en l'absence d'une preuve probante et convaincante en ce sens ont un lien avec l'inondation soudaine du 1^{er} octobre 2019, du moins selon la preuve offerte.

[95] À cet égard, il appartenait à **Toiture** d'établir en toute probabilité que le mur de brique côté droit pouvait être, en partie ou en totalité, la cause de l'infiltration d'eau soudaine du 1^{er} octobre 2019, ce que la preuve offerte n'a pas révélé.

⁴¹ 2008, 3 [R.C.S.] 41, 2008 CSC 53.

[96] Toutefois, **Toiture** soutient également que l'affaissement arrière côté droit de la toiture constaté quelques années avant le 1^{er} octobre 2019 aurait occasionné et/ou contribué à la déchirure, ce que conteste l'Expert.

[97] En fait, l'Expert précise que le bois en-dessous de la membrane déchirée est récent et remonte à quelques mois avant le 1^{er} octobre 2019, sans être en mesure de préciser exactement le nombre de mois, mais qui ne remonte pas à plusieurs années, puisque le bois est de couleur ambre et non noirci ou grisonné par l'effet du temps et de l'eau. Ce faisant, il s'agit selon l'Expert d'une déchirure accidentelle soudaine découlant de la manipulation de la couronne de métal par une personne.

[98] Le Tribunal n'a pas de motif pour écarter les conclusions de l'Expert.

[99] Par ailleurs, le Tribunal retient de la preuve que **Toiture** a effectué l'enlèvement de la couronne de métal du côté droit du parapet vers l'arrière de la toiture en toute probabilité quelques mois avant le 1^{er} octobre 2019.

[100] À cet égard, **Toiture**, lors de l'interrogatoire préalable de son représentant, est catégorique et affirme que des travaux sur la toiture ont été faits par cette dernière quelques mois avant le 1^{er} octobre 2019.

[101] Bien que lors de l'instruction en 2025 **Toiture** reconnaisse désormais l'exécution de travaux sur le revêtement du parapet de la toiture quelque part en 2018, il n'en demeure pas moins qu'en 2023 **Toiture**, de façon plus rapprochée dans le temps, reconnaît l'exécution de tels travaux quelques mois avant le 1^{er} octobre 2019, ce qui apparaît davantage plausible et vraisemblable aux termes de l'ensemble de la preuve que l'inverse.

[102] À cela s'ajoute que l'Assuré nie avoir travaillé sur le parapet de l'Immeuble en tout temps pertinent aux présentes ni avoir mandaté quelqu'un pour effectuer de tels travaux.

[103] De même, la preuve offerte ne permet pas au Tribunal de conclure en toute probabilité que la déchirure au parapet sur le côté droit de l'Immeuble et vers l'arrière aurait pu être causée lors du déneigement de la toiture par l'Assuré, du moins selon la preuve offerte. L'Expert est également de cet avis.

[104] Cette déchirure de la membrane relève, selon la prépondérance de la preuve et tel que mentionné précédemment, d'une manipulation du couronnement de métal que par ailleurs **Toiture** reconnaît avoir effectuée pour corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente.

[105] La prépondérance de la preuve amène le Tribunal à conclure qu'une infiltration d'eau soudaine et accidentelle survient le 1^{er} octobre 2019. Celle-ci découle de la déchirure découverte par l'Expert en novembre 2019.

[106] D'ailleurs, suite au colmatage de cette déchirure par l'Assuré suivant les recommandations de l'Expert, aucune autre infiltration d'eau de cette nature n'est survenue à l'Immeuble, sans toutefois corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente depuis 2014 sinon 2015.

[107] En fait, force est de constater qu'il y a deux sources d'infiltration d'eau affectant la toiture au 1^{er} octobre 2019, soit celle occasionnée à la membrane par **Toiture** quelques mois avant le 1^{er} octobre 2019 et l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente à la période de dégel au printemps qui cesse après les travaux effectués par **Toiture** à l'automne 2020.

[108] L'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente n'est pas reliée à l'infiltration d'eau soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019, du moins selon la preuve offerte.

[109] À cet égard, les travaux effectués par **Toiture** à l'automne 2020 sur la toiture sont plus exhaustifs que ceux effectués en 2011, du moins selon la preuve offerte.

[110] En effet, il appert que **Toiture** procède non seulement au dégarnissage de la toiture, mais il refait une partie du pontage et de la structure de l'Immeuble sur la section arrière droite de l'Immeuble où il y a affaissement et accumulation d'eau constante depuis au moins 2015.

[111] Les photos⁴² déposées au dossier de la Cour révèlent assurément qu'il y a de la pourriture et de la moisissure importante au pontage, à la structure du toit et l'entretoit de celle-ci, à un point tel qu'une partie de la structure et du parapet a dû être enlevée et reconstruite par **Toiture**.

[112] Toutefois, le Tribunal ne peut se rendre aux arguments de **Toiture** à l'effet qu'il y a eu un feu dans le logement au deuxième étage de l'Immeuble avant ou après l'exécution de ses travaux en 2011.

[113] L'ensemble de la preuve amène plutôt le Tribunal à conclure qu'il y a une infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente au printemps lors de chaque dégel qui est présente avant 2011 et qui perdure dans le temps jusqu'au dégât d'eau majeur survenu le 1^{er} octobre 2019.

[114] Cette infiltration d'eau récurrente résulte possiblement de plusieurs sources, telle une mauvaise pente à l'arrière de la toiture constatée en 2011 et à nouveau en 2014 et/ou une ventilation inadéquate, tel que l'allègue **Toiture**.

[115] Ainsi, il appartenait à **Toiture** de présenter une preuve probante et convaincante d'une cause autre afin de contredire la cause de l'infiltration d'eau soudaine et

⁴² Pièce D-6.

accidentelle du 1^{er} octobre 2019 établie par l'Expert, ce que la preuve offerte n'a pas révélé.

[116] À n'en pas douter, cette infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente peut avoir occasionné de la moisissure et une pourriture graduelle menant à la détérioration importante de la structure du toit de l'Immeuble constatée à l'automne 2020 lors de la réfection du toit par **Toiture**, mais elle ne constitue pas la cause de l'infiltration soudaine du 1^{er} octobre 2019.

[117] Les photos de l'intérieur du logement dégarni ne sont pas compatibles avec l'existence d'un feu antérieur.

[118] Dans ces circonstances, le Tribunal ne peut conclure aux termes de la preuve offerte, qu'il y a eu un feu sur le toit ayant endommagé la structure de l'Immeuble à un point tel qu'il y aurait eu affaissement important de celle-ci et que la membrane se serait déchirée le ou avant le 1^{er} octobre 2019 occasionnant le dégât d'eau du 1^{er} octobre 2019.

[119] Les photos de l'intérieur du logement produites au dossier de la Cour, c'est-à-dire celles des solives et des murs, ainsi que la preuve documentaire attestant que des travaux de décontamination de moisissure ont été nécessaires à l'intérieur du logement amènent le Tribunal à conclure, vu l'ampleur de la contamination de la structure intérieure, que celle-ci relève tant de l'infiltration d'eau soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019 qu'en toute probabilité de l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente depuis avant 2011 et non d'un feu antérieur à l'intérieur du logement.

[120] De plus, les photos de la structure extérieure du toit de l'Immeuble ne permettent pas non plus au Tribunal de conclure en toute probabilité qu'un feu a eu lieu à l'intérieur du logement à l'étage qui se serait propagé à la structure du toit à une date non précisée par la preuve endommageant celle-ci sur le coin arrière droit.

[121] À cet égard, aucune expertise en ce sens n'est offerte au Tribunal par **Toiture** sur la thèse du feu avancée et les conséquences possibles, s'il en est.

[122] Les photos de la structure extérieure du toit révèlent davantage que la structure du toit est en partie pourrie, moisie et recouverte de goudron sur les parapets, tel que l'affirme l'Expert. À certains endroits on voit que le bois est sain sur le parapet, ce qui est difficilement conciliable avec la thèse de l'incendie soutenue par **Toiture**, comme l'Expert le souligne.

[123] D'ailleurs, l'Assuré nie en tout temps pertinent aux présentes qu'un feu soit survenu à son Immeuble alors qu'il habite celui-ci depuis l'achat de l'Immeuble en 2011. Le Tribunal n'a pas de motifs pour écarter cette affirmation de l'Assuré.

[124] À tout événement, même si le Tribunal concluait à l'existence d'un feu antérieur, ce que le Tribunal ne fait pas, la preuve offerte ne permettrait pas plus au Tribunal de conclure à un quelconque lien du feu antérieur avec la déchirure de la membrane sous

le parapet découlant d'une manipulation de la couronne de métal par une personne, vu l'absence d'une preuve probante et convaincante relativement au lien causal.

[125] Il ressort de ce qui précède que le Tribunal conclut que l'infiltration d'eau soudaine survenue le 1^{er} octobre 2019 relève en toute probabilité des travaux effectués par **Toiture** afin de corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente constatée par l'Assuré depuis au moins 2015.

[126] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut conclure que le recours de **l'Assureur** subrogé légalement dans les droits de l'Assuré est prescrit.

[127] **Toiture** offre une garantie de dix ans sur ses travaux à compter du paiement de ceux-ci, soit le 14 novembre 2011.

[128] Ce faisant, **Toiture** retourne sur le toit de l'Immeuble à tout le moins de 2017 à 2019 sinon avant pour tenter de corriger les infiltrations d'eau goutte-à-goutte récurrentes dont se plaint l'Assuré, mais sans succès.

[129] Lorsque **Toiture** retourne jusqu'à 2019 pour corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente, elle renonce à invoquer la prescription en lien avec ses travaux, s'il en est.

[130] Le recours de **l'Assureur** fondé sur une subrogation légale n'est pas prescrit.

[131] **L'Assureur** paie, conformément aux termes et conditions de la Police, une indemnité d'assurance de 75 905,40 \$ à son Assuré, dans la mesure où son enquête révèle que la cause principale de l'inondation du 1^{er} octobre 2019 constitue une inondation soudaine et accidentelle, au sens de la Police.

[132] La preuve offerte ne permet pas au Tribunal d'écarter cette conclusion de **l'Assureur**.

[133] Au niveau des dommages réclamés par **l'Assureur**, il y a lieu pour le Tribunal de conclure que **l'Assureur** aux termes de la preuve offerte est bien fondé de payer à son Assuré la somme de 54 863,75 \$.

[134] En effet, le Tribunal retient de la preuve que les travaux de décontamination de la moisissure par *Réflexion Environnement*, entrepreneur spécialisé en décontamination, effectués pour un montant de 5 840,55 \$ (5 181,20 \$ + 659,35 \$)⁴³ à l'intérieur du logement du locataire relèvent en toute probabilité davantage des infiltrations d'eau goutte-à-goutte récurrentes depuis avant 2011 dans le logement du locataire que de l'inondation soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019.

⁴³ Voir la *Liste des admissions*.

[135] De plus, les travaux correctifs effectués par **l'Assureur** surviennent près d'un an après l'infiltration d'eau soudaine du 1^{er} octobre 2019, et ce, à la demande de l'Assuré, ce qui peut également avoir contribué à l'ampleur de la moisissure et de la pourriture constatées à l'intérieur du logement et à la structure du toit de l'Immeuble à l'automne 2020, tel que le reconnaît **l'Assureur** lors de l'instruction.

[136] Ce retard dans l'exécution des travaux n'est pas imputable à **Toiture**, mais plutôt à l'Assuré.

[137] En d'autres mots, le Tribunal ne peut conclure que l'infiltration d'eau soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019 a occasionné les travaux de décontamination de moisissure effectués par **l'Assureur** et réclamé aux termes de la présente réclamation.

[138] Cet item de la réclamation de **l'Assureur** pour 5 840,55 \$ est rejeté.

[139] Tous les autres items de la réclamation de **l'Assureur** apparaissent bien fondés et émanent des couvertures d'assurance dont bénéficie l'Assuré, aux termes de la Police, au moment du sinistre survenu le 1^{er} octobre 2019.

[140] De l'avis du Tribunal, les dommages occasionnés suite à l'infiltration d'eau du 1^{er} octobre 2019 constituent une infiltration d'eau soudaine et accidentelle indemnisable aux termes de la Police en vigueur au moment du sinistre.

[141] Cependant, il y a lieu pour le Tribunal de partager le coût des dommages réclamés par **l'Assureur** entre **Toiture** et l'Assuré.

[142] En effet, selon la preuve offerte, l'ampleur des dommages occasionnés à l'Immeuble le 1^{er} octobre 2019 relève en partie, tel que l'explique l'Expert tant lors de son témoignage que dans son Expertise, que *la toiture ayant une mauvaise pente vers l'arrière droit*, c'est-à-dire à l'emplacement où celui-ci constate la déchirure de la membrane au parapet a eu un impact sur la quantité d'eau qui s'est infiltrée dans l'Immeuble.

[143] En d'autres mots, l'accumulation d'eau hors norme à cet endroit sur la toiture est connue par l'Assuré depuis 2011 sinon 2014 et aucune démarche n'est faite par ce dernier pour corriger le problème d'accumulation d'eau à cet endroit.

[144] Cette inaction de l'Assuré n'affecte pas la validité de la Police, mais a vraisemblablement un impact sur l'étendue des dommages.

[145] Selon la preuve, l'Assuré demande à **Toiture** de trouver la source de l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente à compter de 2015 jusqu'à 2019 et non de corriger le problème d'accumulation d'eau.

[146] Plus particulièrement, l'Assuré ne met pas en demeure **Toiture** de venir corriger l'accumulation d'eau qu'il constate depuis juin 2014, mais plutôt de venir corriger l'infiltration d'eau goutte-à-goutte récurrente.

[147] À tel point que les photos prises par l'Assuré en juin 2014 de l'accumulation d'eau sur la partie arrière droite de l'Immeuble n'ont jamais été communiquées à **Toiture** avant l'inondation du 1^{er} octobre 2019.

[148] L'Assuré ne mandate pas non plus un autre entrepreneur en toiture afin de corriger cette accumulation d'eau hors norme qui affecte la toiture.

[149] Il est exact que l'accumulation d'eau à l'arrière droit de la toiture n'est pas la cause de l'infiltration d'eau soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019, mais elle contribue à l'ampleur des dommages occasionnés à l'Immeuble.

[150] Dans ce contexte, il n'est pas déraisonnable pour le Tribunal de conclure que la cause principale des dommages résulte de la déchirure de la membrane sur le parapet à la suite de la manipulation du couronnement de métal par **Toiture**, mais que l'étendue des dommages indemnisés sont également une conséquence du bassin d'eau captif qui s'est créé sur la partie arrière droite de la toiture, dans la mesure où le drain de toit ne pouvait faire son travail, vu l'affaissement de la toiture non corrigé, bien que connu de l'Assuré depuis 2014.

[151] Dit autrement, si l'Assuré avait pris les dispositions nécessaires et utiles pour faire corriger l'accumulation d'eau sur la partie arrière droite de la toiture de l'Immeuble avant le 1^{er} octobre 2019, l'infiltration d'eau soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019 aurait occasionné en toute probabilité moins de dommages à l'Immeuble, puisque le drain aurait également fait son travail, tel que l'affirme l'expert.

[152] Ce faisant, le Tribunal impute une part de la responsabilité civile liée à l'inondation soudaine et accidentelle du 1^{er} octobre 2019 ainsi que des dommages occasionnés à l'Immeuble à l'Assuré pour 50 % et à **Toiture** pour 50 %, c'est-à-dire 27 431,88 \$ chacun.

FRAIS D'EXPERTISE

[153] Compte tenu de la conclusion du partage de responsabilité à laquelle le Tribunal en arrive, il y a lieu de limiter les frais d'expertise accordés à l'**Assureur** à la somme⁴⁴ de 1 566,50 \$, c'est-à-dire 672,70 \$ pour la rédaction de l'Expertise et la somme de 893,90 \$, soit la moitié des frais réclamés pour la préparation et le témoignage de l'Expert à la Cour.

⁴⁴ Pièce P-9 en liasse.

[154] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[155] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande de **La Personnelle Assurances Générales Inc.**;

[156] **CONDAMNE 9202-9784 Québec Inc., faisant affaires sous les noms et dénominations sociales de « Toiture Expert »** à payer à **La Personnelle Assurances Générales Inc.** la somme de 27 431,88 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil* du Québec à compter de l'envoi de la mise en demeure, c'est-à-dire le 16 janvier 2021.

[157] **LE TOUT** avec les frais de justice en faveur de **La Personnelle Assurances Générales Inc.** incluant un montant de 1 566,50 \$ pour frais d'expertise.

YVES HAMEL, J.C.Q.

Me Rachel Guénette-Lemieux
PELLETIER D'AMOURS
Procureurs de la partie demanderesse

Me Cassandra Cholette et Mme Fabiola Galvao, stagiaire en droit
TCJ AVOCATS S.E.N.C.
Procureurs de la partie défenderesse

Date d'audience : Les 19, 20 et 21 novembre 2025, en délibéré le 13 janvier 2026