

COUR DU QUÉBEC
Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-285267-244

DATE : Le 7 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
CONDOMINIUM CLUB MARIN II**
Demandeur

c.
CARLOS HENRIQUE ANDRADE
et
ALEXIA HELENA LINS DAMASCENO
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le Syndicat des copropriétaires du condominium Club marin II réclame une somme de 75 489,61 \$¹ à deux copropriétaires, soit M. Carlos Henrique Andrade et Mme Alexia Helena Lins Damasceno. Il les tient responsables des dommages occasionnés par un dégât d'eau survenu en 2022 dans l'immeuble et leur réclame aussi les frais d'avocat encourus au sujet de ce sinistre. Les défendeurs nient toute responsabilité relativement à ce dégât d'eau. Ils remettent aussi en cause le caractère raisonnable des frais d'avocat qui leur sont réclamés.

CONTEXTE

[2] Le Syndicat est issu de la publication, le 27 septembre 1990, d'une déclaration de copropriété sur un immeuble situé chemin du Club marin à Montréal. L'immeuble de

¹ La réclamation initiale, au montant de 50 334,80 \$, a été modifiée en cours de procès.

dix-neuf étages comporte 208 parties privatives. La gestion courante de la copropriété est confiée à une gestionnaire présente sur les lieux.

[3] Les défendeurs acquièrent en juillet 2019 une fraction de copropriété dont la partie privative est située au seizième étage de l'édifice. Dans cette partie privative, une petite pièce située à proximité de l'entrée et servant de rangement comporte aussi un chauffe-eau. Au moment de l'acquisition de cette fraction de copropriété par les défendeurs, une étiquette apposée sur le chauffe-eau mentionne qu'il a été installé le 21 août 2012. Une autre étiquette indique le 18 mai 2012 comme date de fabrication.

[4] Les défendeurs n'en sont pas alors à leur première acquisition d'une fraction de copropriété. Ils choisissent de ne pas faire inspecter la partie privative par une personne détenant des connaissances spécialisées. M. Andrade procède lui-même à cette inspection. Il ne détecte aucun problème particulier à l'égard du chauffe-eau. Après leur emménagement, les défendeurs installent des étagères mobiles dans la petite pièce où se trouve le chauffe-eau.

[5] À la suite d'un bris survenu dans une autre partie de l'immeuble le 10 mai 2021, le conseil d'administration du syndicat prend la décision, lors d'une réunion tenue le 26 mai 2021, de remplacer tous les raccordements de climatisation des 208 unités. Pour la réalisation de cette opération d'envergure, qui s'étend sur plusieurs mois, de nombreux ouvriers sont présents sur les lieux à chaque jour. Les copropriétaires reçoivent une information continue relativement à l'évolution de ces travaux.

[6] Dans la partie privative des défendeurs, les raccordements devant être remplacés sont situés dans le plafond se trouvant au-dessus du chauffe-eau. Les travaux dans leur unité sont prévus pour la semaine du 21 juin 2021. À des dates qui n'ont pas été précisées, des ouvriers se présentent ainsi chez les défendeurs pour y faire les constatations et réparations requises. La portion du plafond située au-dessus du chauffe-eau est ouverte, laissant exposées certaines canalisations. Les matériaux retirés du plafond sont placés par les ouvriers contre les murs qui jouxtent le chauffe-eau. Selon le témoignage de M. Andrade, la situation des lieux fait en sorte que les ouvriers ont dû s'appuyer sur le dessus du chauffe-eau et sur les tuyaux qui y sont situés pour exécuter leur travail dans le plafond.

[7] La preuve ne permet pas de déterminer la date de la dernière présence de ces ouvriers dans la partie privative des défendeurs. Un tableau préparé par le Syndicat pour l'ensemble de l'immeuble indique qu'au 31 août 2021, tous les travaux étaient terminés dans la partie privative des défendeurs, sauf la fermeture du plafond. Au moment du procès, le plafond n'avait pas encore été refermé dans l'unité des défendeurs. À aucun moment, à compter du 31 août 2021, les défendeurs n'informent-ils le Syndicat, les membres du conseil d'administration ou la gestionnaire, d'un quelconque problème à propos des travaux effectués par les ouvriers dans la pièce où se trouve leur chauffe-eau.

[8] Le 29 mars 2022, Mme Claire Amiaud, membre du conseil d'administration du Syndicat depuis septembre 2020, constate que de l'eau fait décoller la tapisserie au quatorzième étage de l'immeuble, où elle habite. Elle recherche aux étages situés au-dessus la source du problème. C'est dans le cadre de cette démarche qu'elle se présente chez les défendeurs. Elle y rencontre M. Andrade. Mme Amiaud constate alors un écoulement d'eau sur le chauffe-eau des défendeurs, ainsi que la présence de moisissures au bas de l'un des murs contre lesquels le chauffe-eau est placé. En utilisant un escabeau et en se penchant au-dessus du chauffe-eau, dont la hauteur est d'environ cinq pieds, elle constate que de l'eau migre vers le mur situé derrière le chauffe-eau et vers le bac de rétention se trouvant sous le chauffe-eau.

[9] Au cours de son témoignage à l'audience, Mme Amiaud indique que M. Andrade lui affirme, lors de cette rencontre, qu'il savait que le chauffe-eau coulait depuis un certain temps, mais qu'il considérait que la situation n'était pas grave étant donné que l'appareil n'avait pas encore atteint la fin de sa vie utile. Ce témoignage est crédible, compte tenu que M. Andrade a admis qu'il avait constaté la présence d'eau dans le bac de rétention. Selon lui, le niveau d'eau dans le bac de rétention était insuffisant pour constituer un problème. Il attribuait cette situation à un phénomène de condensation.

[10] Un plombier est immédiatement appelé par la gestionnaire pour prendre les mesures d'urgence requises dans les circonstances. Le bon de travail préparé par celui-ci à cette occasion indique ce qui suit :

Located leak coming from hot water tank in [numéro de la partie privative des défendeurs]. Closed power & valve for tank.

[11] Au cours de son témoignage à l'audience, le plombier ajoute qu'il a constaté la présence d'eau dans le bac de rétention, mais aussi autour du chauffe-eau. Il a pu voir de la rouille au bas du chauffe-eau. Il a aussi pu constater que l'eau provenait du chauffe-eau lui-même et que l'isolant se trouvant à l'intérieur du chauffe-eau était humide. Aucun tuyau situé en hauteur ou sur le côté ne coulait. Son intervention a consisté à couper l'électricité et à fermer la valve du chauffe-eau en attendant qu'il puisse être remplacé.

[12] À la suite de sa visite dans l'unité des défendeurs, Mme Amiaud transmet le courriel suivant à la gestionnaire et à deux autres membres du conseil d'administration :

Le chauffe-eau de M. Carlos Andrade [numéro de l'unité] coule depuis un moment. Installé en 2012 par Jodoin, il faudrait un avis d'expert pour vérifier s'il n'y a pas eu un phénomène diélectrique cuivre acier qui a provoqué une corrosion accélérée des tuyaux. Voir la photo de l'installation du [numéro de l'unité] comparée à celle du 1408.

La fuite s'est aussi manifestée au 15^e et au 14^e étages. Il faudrait vérifier plus bas...

Il faut s'assurer que M. Andrade change rapidement son chauffe-eau et que nous conservions les tuyaux rouillés ayant causé la fuite. Une compagnie après sinistre est nécessaire pour sécher les différents murs.

[13] Le jour même du sinistre, M. Andrade entre en contact avec Hydrosolution pour se procurer un chauffe-eau neuf. Il est installé quelques jours plus tard. Pour des raisons qui n'ont pas été expliquées de manière satisfaisante, il appert que l'ancien chauffe-eau n'a pas été conservé. Aucune expertise n'a donc pu être réalisée, par l'une ou l'autre partie, à propos de l'état de ce chauffe-eau et du lien avec le dégât d'eau découvert le 29 mars 2022.

[14] Le Syndicat retient les services d'une firme externe pour évaluer le montant des dommages causés par le dégât d'eau. Le rapport de cette firme externe identifie que neuf parties privatives situées en-dessous de celle des défendeurs sont affectées, ainsi que certaines parties communes de l'immeuble. Il évalue à 56 104,23 \$ le coût des travaux correctifs. Étant donné que la franchise d'assurance du Syndicat est de 250 000 \$², aucune réclamation n'est faite à l'assureur. Le Syndicat fait lui-même procéder aux réparations et en assume les coûts.

[15] Par lettre du 18 août 2022, les défendeurs sont mis en demeure de payer au Syndicat une somme de 34 928,14 \$ (soit 341,48 \$ plus 6 534,68 \$ plus 28 051,98 \$), représentant les montants jusqu'alors déboursés par le Syndicat pour les travaux d'urgence et les travaux de réparation des dommages. L'assureur des défendeurs ayant nié responsabilité, le Syndicat dépose sa réclamation auprès de la Cour du Québec en septembre 2024.

ANALYSE

[16] Ce dossier soulève, à nouveau, la délicate et difficile question consistant à déterminer qui doit porter la responsabilité d'un dégât d'eau prenant son origine dans la partie privative d'une copropriété divise. En principe, cette question ne devrait pas susciter de si fréquents litiges. En effet, tant le syndicat de copropriété que chacun des copropriétaires sont tenus par la loi de souscrire des assurances destinées à protéger leurs intérêts respectifs dans de telles circonstances. Ces situations génèrent néanmoins régulièrement des litiges, qui appauvrissent les syndicats de copropriété et les copropriétaires et consomment les énergies des uns et des autres. La doctrine regorge de critiques à propos de l'état du droit sur cette question³.

² Le procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration du Syndicat tenue le 4 mars 2021 fait état que le montant substantiel de cette franchise s'explique par le nombre élevé de sinistres au cours des années 2019 et 2020, entraînant des coûts de réparation de plusieurs dizaines de milliers de dollars.

³ Pour un exemple de telles critiques, voir : *Syndicat des copropriétaires 575, Lucien-L'Allier c. Grondin*, 2025 QCCQ 4738, paragr. 15 à 21.

A) Le cadre juridique

[17] L'article 1073 du *Code civil du Québec* donne au syndicat de copropriété un intérêt assurable dans les parties communes et les parties privatives de l'immeuble. Il est tenu de souscrire des assurances contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative. Ainsi, à même les charges communes qu'ils versent au syndicat de copropriété, les copropriétaires bénéficient d'une assurance qui couvre entre autres la partie privative qui leur appartient.

[18] Le système mis en place par le législateur au moyen de cette disposition a pour conséquence de centraliser la couverture d'assurance qui protège toutes les composantes de l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie privative. Ce système force chacun des copropriétaires à s'en remettre, pour la protection de sa partie privative, à une assurance souscrite collectivement par l'intermédiaire du syndicat de copropriété. Même lorsqu'un copropriétaire choisit de souscrire lui-même une assurance couvrant la totalité de sa partie privative, et non seulement les améliorations qui s'y trouvent, l'article 1074.3 du *Code civil du Québec* constitue l'assurance souscrite par le syndicat de copropriété comme une assurance de première ligne.

[19] Une telle centralisation peut se justifier pour des raisons pratiques. La configuration des immeubles détenus en copropriété divise, particulièrement les immeubles comprenant plusieurs étages, crée une grande proximité entre les parties privatives et les parties communes, de même qu'entre les parties privatives entre elles. En raison de cette proximité, le risque qu'un même sinistre affecte plusieurs parties privatives ou communes de l'immeuble est donc considérable. De toute évidence, le législateur cherche à limiter autant que possible la dispersion, entre plusieurs assureurs de biens, des réclamations relatives à un même sinistre, ainsi que les problèmes entourant la répartition entre divers assureurs de l'indemnisation qui en découle. Un seul assureur, celui du syndicat de copropriété, couvre la totalité du risque.

[20] Lorsque survient un sinistre au sein d'un immeuble détenu en copropriété divise, il incombe au syndicat de copropriété de prendre une décision quant à une éventuelle réclamation auprès de l'assureur de l'immeuble. Le montant de la franchise d'assurance applicable au sinistre en question constitue un élément capital dans cette décision.

[21] En effet, si le montant des dommages est supérieur au montant de la franchise d'assurance, le syndicat de copropriété qui ne se prévaut pas de l'assurance de l'immeuble est privé par l'article 1074.1 du *Code civil du Québec* de tout recours contre un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire, ou encore une personne à l'égard de laquelle il est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. Il doit donc assumer le montant des réparations requises, ce qui signifie de manière concrète que le fardeau financier résultant du sinistre est réparti entre l'ensemble des copropriétaires, chacun pour sa quote-part dans l'immeuble.

[22] Si, comme en l'instance, le montant des dommages résultant du sinistre est inférieur au montant de la franchise de l'assurance souscrite par le syndicat de copropriété, celui-ci ne peut présenter de réclamation à l'assureur de l'immeuble à propos de ce sinistre. Il est alors tenu de voir lui-même à la réparation des dommages causés aux parties privatives et aux parties communes de l'immeuble. Dans un tel cas, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* fixe la façon dont sont assumées les dépenses ainsi encourues :

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.

[Soulignements ajoutés]

[23] Cette disposition détermine, de manière impérative, les conditions dans lesquelles la responsabilité d'un copropriétaire peut être engagée dans de telles circonstances. En spécifiant que toute stipulation qui déroge au premier alinéa est réputée non écrite, le législateur écarte la possibilité que des copropriétaires puissent, dans une déclaration de copropriété, établir *une norme de responsabilité différente* pour les copropriétaires en ce qui a trait aux dommages résultant d'un sinistre.

[24] Ainsi, même s'ils le considéraient souhaitable dans l'intérêt de leur collectivité, les copropriétaires ne pourraient, par exemple, déterminer dans une déclaration de copropriété que celui à qui appartient un chauffe-eau qui est à la source des dommages est *toujours responsable* du préjudice causé par cet appareil, quelles que soient les circonstances du sinistre. Le législateur fait le choix de limiter la responsabilité individuelle des copropriétaires aux seuls cas suivants :

- le préjudice est causé par la faute du copropriétaire; ou
- dans les cas prévus au *Code civil du Québec*, le préjudice est causé par le fait ou la faute d'une autre personne; ou
- dans les cas prévus au *Code civil du Québec*, le préjudice est causé par le fait des biens que le copropriétaire a sous sa garde.

[25] Par ailleurs, bien que l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* établisse la *norme de responsabilité* du copropriétaire de manière prépondérante par rapport à la déclaration de copropriété, il n'identifie pas *les obligations des copropriétaires*

susceptibles d'entraîner un manquement de leur part. Il ne prive donc pas d'effet les dispositions de la déclaration de copropriété qui établissent ou précisent de telles obligations.

[26] Ainsi, un syndicat de copropriété peut adopter des règles qui servent à prévenir les sinistres en contraignant les copropriétaires à prendre certaines mesures relativement à leur partie privative et à son contenu, par exemple le remplacement obligatoire leur chauffe-eau à une fréquence déterminée. D'autres mesures sont possibles. Leur adoption dépend essentiellement de la volonté collective des copropriétaires et de leur créativité.

[27] Le régime mis en place par l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* consacre ainsi le principe que le fardeau financier résultant d'un sinistre non couvert par l'assurance de l'immeuble n'a pas, dans tous les cas, à être assumé par l'ensemble des copropriétaires. Dans les situations identifiées par le législateur, il peut incomber à un copropriétaire de devoir assumer ce fardeau financier.

[28] Les articles 1074.1, 1074.2 et 1074.3 du *Code civil du Québec* ont été introduits par la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*⁴. La même *Loi* a aussi introduit l'article 1064.1 du *Code civil du Québec*, qui oblige chacun des copropriétaires à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers⁵. Un règlement du gouvernement fixe à 2 000 000 \$ le montant minimal de cette assurance dans un immeuble comme celui dans lequel les défendeurs détiennent leur fraction de copropriété⁶.

[29] La conjonction des articles 1074.2 et 1064.1 du *Code civil du Québec* vise manifestement à instaurer une plus grande responsabilisation des copropriétaires par rapport à l'usage de leur partie privative. Sachant qu'il peut potentiellement être tenu responsable du préjudice causé par un sinistre prenant sa source dans sa partie privative, un copropriétaire prudent et diligent sera amené à prendre des moyens raisonnables pour en empêcher la survenance ou en limiter l'ampleur. Une telle responsabilisation est non seulement à l'avantage du copropriétaire concerné, mais bénéficie également à l'ensemble de la collectivité dont il fait partie.

[30] Le point critique du système adopté par le législateur consiste à déterminer les conditions dans lesquelles la responsabilité personnelle du copropriétaire peut être engagée lorsque survient un sinistre. À cet égard, les modalités mises en place lors de

⁴ L.Q. 2018 c. 23, article 642.

⁵ *Id.*, article 637.

⁶ *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées*, c. CCQ, r. 4.1., article premier.

l'adoption de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* ont par la suite été modifiées⁷. Le texte de cette disposition a évolué comme suit⁸ :

Version initiale	Version actuelle
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, <u>sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.</u> Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa	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, <u>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.</u> Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

[31] La version initiale de cette disposition a été interprétée par la jurisprudence comme imposant au syndicat de copropriété le fardeau de preuve quant à la démonstration d'une faute du copropriétaire⁹. Il est vite apparu qu'un tel fardeau de preuve pouvait s'avérer impossible à satisfaire, compte tenu que le syndicat de copropriété ignore la façon dont les copropriétaires entretiennent ou surveillent les équipements et les composantes de l'immeuble qui se trouvent dans leur partie privative. Le syndicat de copropriété n'a pas non plus d'obligation d'entretien des parties

⁷ *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019*, L.Q. 2020, c. 5, article 197.

⁸ Les soulignements sont ajoutés.

⁹ À titre d'exemples : *Syndicat de la copropriété de l'Envolée c. Therrien*, 2022 QCCQ 51; *Syndicat des copropriétaires des Châteaux Laurentiens c. Rogojina*, 2022 QCCQ 587; *Syndicat des copropriétaires Tod 1 c. Xu*, 2022 QCCQ 3594; *Syndicat de la copropriété du 3149 et 3151 Boulevard de la Gare c. Azalea Immobilier inc.*, 2023 QCCQ 1503; *Syndicat de copropriété Les Jardins Palerme c. Bieda*, 2023 QCCQ 5627; *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*, 2025 QCCS 434.

privatives¹⁰. La possibilité pour un syndicat de copropriété de démontrer une faute du copropriétaire dans un tel contexte s'avérerait très limitée, avec la conséquence de faire reposer sur la collectivité des copropriétaires les conséquences financières du sinistre.

[32] La modification apportée à l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* a pour effet – et avait sans doute pour objet – d'alléger le fardeau de preuve du syndicat de copropriété en lui permettant d'invoquer contre le copropriétaire d'autres sources de responsabilité que celle découlant de ses faits personnels. Entre autres, le syndicat de copropriété peut désormais prendre appui sur la responsabilité imposée par l'article 1465 du *Code civil du Québec* :

1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.

[33] Cette disposition crée une présomption de faute de la part du gardien du bien, de sorte que c'est au copropriétaire, et non au syndicat de copropriété, qu'incombe le fardeau de preuve par rapport à sa conduite. Dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Coseco*¹¹, la Cour d'appel définit comme suit les modalités d'application de cette disposition :

[6] L'article 1465 C.c.Q. crée une présomption de faute à l'égard du gardien. Il est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome du bien dont il a la garde, « à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute/unless he proves that he is not at fault ».

[7] Le gardien doit alors prouver qu'il a pris les moyens raisonnables pour prévenir le fait générateur de dommages. Il n'a pas à prouver que le préjudice était totalement impossible à éviter; il doit plutôt démontrer qu'il lui était impossible d'en empêcher la survenance par des moyens raisonnables eu égard aux circonstances. Il aura alors fait la preuve qu'il n'a commis aucune faute. Il s'agit d'une obligation de moyen, et non de résultat.

[Soulignements ajoutés]

[34] Également, dans l'arrêt *Les Fumoirs Mouski inc. c. MRC de la Mitis*¹², la Cour d'appel formule comme suit ce critère :

[22] Pour prouver qu'il n'a pas commis de faute, le gardien doit démontrer qu'il a pris les moyens raisonnables pour prévenir le fait générateur des dommages. Il peut s'exonérer par une simple preuve générale d'absence de faute. L'appréciation est faite en tenant compte de la norme de conduite de la personne prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances.

[Soulignement ajouté]

¹⁰ *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*, précité, note 9, paragr. 82-83.

¹¹ 2016 QCCA 2062.

¹² 2017 QCCA 205.

[35] Ces arrêts ne traitent pas de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*. Ils n'ont pas été rendus dans le contexte d'une copropriété divise. La norme de responsabilité qu'ils définissent, pour l'application de l'article 1465 du *Code civil du Québec*, doit nécessairement être modulée pour tenir compte du contexte particulier d'un immeuble détenu en copropriété divise.

[36] Le risque que le fait autonome d'un bien appartenant à un copropriétaire cause des dommages à des biens appartenant aux autres copropriétaires est manifestement élevé dans un immeuble détenu en copropriété divise. Il en est ainsi en raison de la proximité et de l'intrication des diverses parties privatives et des parties communes. Cette particularité de la copropriété divise d'un immeuble doit se refléter dans la norme de responsabilité du gardien d'un bien. L'*intensité plus élevée du risque* qui en découle doit nécessairement avoir pour corollaire une *intensité plus grande de l'obligation* du propriétaire ou du gardien du bien quant aux moyens à prendre pour en empêcher la réalisation.

[37] En outre, l'application de l'article 1465 du *Code civil du Québec* dans une copropriété divise doit demeurer compatible avec l'encadrement juridique spécifique à cette modalité de détention d'un immeuble. La copropriété divise d'un immeuble incorpore une conception *essentiellement collective* des rapports entre les copropriétaires. D'entrée de jeu le chapitre du *Code civil du Québec* portant sur la copropriété divise consacre cette perspective à l'article 1039 :

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Elle prend le nom de syndicat.

[Soulignements ajoutés]

[38] Bien que chaque fraction de copropriété appartienne en exclusivité à son copropriétaire, l'usage et la jouissance d'une partie privative sont *subordonnés aux intérêts collectifs* de l'ensemble des copropriétaires, comme le prévoit l'article 1063 du *Code civil du Québec* :

1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[Soulignements ajoutés]

[39] À l'article 1056 du *Code civil du Québec*, le législateur atténue aussi l'amplitude du droit détenu par un copropriétaire sur sa fraction de copropriété en fonction des intérêts de l'ensemble des copropriétaires :

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

[Soulignements ajoutés]

[40] Ces dispositions – et d'autres dans le même chapitre – créent *un environnement juridique particulier* que le tribunal ne peut ignorer dans l'application de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*. Le statut juridique des copropriétaires est essentiellement défini en fonction de leur appartenance à une collectivité. L'exercice de leurs droits, ainsi que l'étendue de leurs obligations envers le syndicat de copropriété, doivent donc rester compatibles avec l'existence, la viabilité et la pérennité de cette collectivité dont ils font obligatoirement partie.

[41] La jouissance exercée par un copropriétaire sur sa partie privative, quelle que soit la forme qu'elle prend, ne doit pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Chacun d'eux est tenu d'adopter activement une conduite compatible avec cette obligation. L'insouciance d'un copropriétaire à l'égard des droits des autres copropriétaires constitue un manquement à ses obligations légales. La jouissance de sa partie privative ne doit pas imposer un fardeau indu à la collectivité des copropriétaires, et ce, parce que l'existence, la viabilité et la pérennité de cette collectivité constituent le prérequis fondamental permettant au copropriétaire lui-même de détenir des droits dans l'immeuble.

[42] Ainsi, dans un immeuble détenu en copropriété divise, un copropriétaire ne peut ignorer que les biens sous sa garde ou dont il est propriétaire sont susceptibles, selon la configuration de l'immeuble, de causer des dommages aux parties communes de l'immeuble ou aux autres parties privatives. Pour repousser la présomption de faute établie par l'article 1465 du *Code civil du Québec*, il doit démontrer avoir exercé une vigilance soutenue quant à la vérification du bon état de ces biens.

[43] Le degré élevé de prudence et de diligence requis de la part d'un copropriétaire découle du fait que le syndicat de copropriété et les autres copropriétaires sont particulièrement *vulnérables* en raison de la proximité des diverses parties de l'immeuble entre elles. Ils sont aussi *entièrement dépendants* de l'attention et de la surveillance auxquelles il se livre à l'égard de l'état des biens se trouvant dans sa partie privative. Pour faire porter à la collectivité – plutôt que par sa propre assurance responsabilité – le fardeau financier d'un sinistre qui n'est pas couvert par l'assurance du syndicat de copropriété et qui prend sa source dans sa partie privative, un copropriétaire doit démontrer qu'il a activement pris des mesures pour tenter d'éviter que ce sinistre ne se produise.

[44] Ainsi, le principe de la responsabilité individuelle des copropriétaires à l'égard des sinistres survenant dans un immeuble détenu en copropriété divise ne constitue pas *une exception* à l'encadrement général des assurances en copropriété¹³. Il représente plutôt *une composante essentielle du régime* mis en place par le législateur. De toute évidence, le législateur a considéré qu'il ne convenait pas que la collectivité des copropriétaires, par l'intermédiaire du syndicat de copropriété, soit systématiquement tenue d'assumer les conséquences d'un sinistre.

B) La responsabilité des défendeurs

[45] Les défendeurs ont produit un plan de leur partie privative permettant de visualiser la configuration des lieux. Peu après le sinistre du 29 mars 2022, et avant le remplacement du chauffe-eau, M. Andrade a pris une dizaine de photographies de différentes parties du chauffe-eau. Avec son téléphone intelligent, il a aussi filmé une courte vidéo montrant la disposition de la petite pièce où il se trouvait, en avançant son téléphone aussi loin qu'il le pouvait derrière le chauffe-eau. Ce plan et ces images constituent la seule source d'information documentaire concernant l'état des lieux à l'époque du sinistre.

[46] Il appert que le chauffe-eau se trouvait au fond de la pièce, dans un recoin. Seule la partie avant du chauffe-eau était visible pour quelqu'un qui se limitait à entrer dans cette pièce, sans avancer plus loin et sans aller se placer directement devant le chauffe-eau. Sur deux des trois autres côtés, le chauffe-eau était adossé aux murs qui séparent cette pièce de la salle de bain. Pour une personne qui se trouvait devant le chauffe-eau, aucune constatation n'était possible, à propos de ce qui se trouvait entre ces murs et le chauffe-eau, sans monter sur un escabeau et se pencher au-dessus du chauffe-eau ou sans utiliser d'autres moyens, comme une caméra.

[47] Il y avait cependant un espace entre le troisième côté du chauffe-eau et le mur qui sépare cette pièce du couloir intérieur de l'immeuble. Sur ce mur, deux cadres ont été installés. Une personne qui entrait dans la pièce, s'avancait jusqu'à ce mur et se plaçait devant le chauffe-eau était en mesure de voir à la fois l'avant et, dans une certaine mesure, ce côté du chauffe-eau. Ce point de vue lui permettait aussi de voir ce qui se trouvait dans cet espace, et ce, de l'avant du chauffe-eau jusqu'à l'un des deux murs qui séparent la pièce de la salle de bain. L'enregistrement vidéo produit par M. Andrade le démontre.

[48] M. Andrade témoigne que Mme Damasceno et lui entraient presque chaque jour dans la petite pièce où se trouvait le chauffe-eau. À chacun de ses passages, M. Andrade vérifiait la présence d'eau dans le bac de rétention. Bien qu'il ait vu des gouttes de condensation, M. Andrade témoigne qu'il n'a pas constaté d'eau sur le

¹³ Avec égards, le tribunal est en désaccord avec la position contraire exprimée dans certains jugements : *Syndicat des copropriétaires Club Condo 1279 c. Succession de Pelletier*, 2023 QCCQ 406, paragr. 21-22; *Syndicat des copropriétaires Le Bates c. Murissich*, 2025 QCCQ 8181, paragr. 8-9.

plancher. Il a cependant aperçu de l'eau dans le bac de rétention, mais ne s'en est pas inquiété. En effet, puisque l'eau ne débordait pas du bac de rétention, il était d'avis que la situation n'était pas problématique.

[49] L'enregistrement vidéo qu'il a pris dans les jours suivant le 29 mars 2022 permet de constater qu'en s'avançant jusqu'au mur du fond de la petite pièce, il était possible de visualiser la présence d'eau dans le bac de rétention du côté de ce mur aussi, ainsi que des traces d'humidité et de l'eau sur le plancher vers l'un des murs séparant la petite pièce de la salle de bain. Ces constatations auraient donc pu être faites par les défendeurs aux moments où, en raison des travaux reliés aux raccordements du système de climatisation, les étagères et objets présents dans la petite pièce avaient été enlevés. De telles constatations n'exigeaient pas de faire toutes les contorsions accomplies par M. Andrade dans la réalisation de sa vidéo pour montrer la situation des lieux à l'arrière du chauffe-eau.

[50] Une photographie, prise le 22 avril 2022 par l'entreprise qui a soumis au Syndicat un devis pour la réparation des dommages, montre que la pièce où se trouve le chauffe-eau des défendeurs est très encombrée. Contre le mur du fond, devant le chauffe-eau, on voit une série de boîtes de rangement empilées les unes sur les autres. Si cette photographie donne une idée juste de l'état des lieux, il appert que la présence de ces boîtes de rangement empêche à toutes fins pratiques une personne placée devant le chauffe-eau de voir ce qui se trouve dans l'espace entre le chauffe-eau et le mur qui sépare la pièce du corridor intérieur de l'immeuble.

[51] La responsabilité des défendeurs est engagée en vertu de l'article 1465 du *Code civil du Québec* à l'égard des dommages causés par le dégât d'eau constaté le 29 mars 2022. Ceux-ci n'ont pas réussi à repousser la présomption de faute établie par cette disposition.

[52] Il ressort clairement de la preuve que les dommages pour lesquels le Syndicat demande une indemnisation proviennent de l'eau qui s'est écoulée du chauffe-eau appartenant aux défendeurs. Le témoignage du plombier qui s'est rendu sur place le 29 mars 2022 convainc le tribunal que c'est la désuétude du chauffe-eau qui est à la source de cet écoulement d'eau. Aucune preuve n'a été présentée qui permettrait de conclure que l'eau qui s'est infiltrée dans les étages situés en-dessous de la partie privative des défendeurs pourrait provenir d'une autre source.

[53] La déclaration de copropriété traite spécifiquement des obligations des copropriétaires relativement à un chauffe-eau. L'acte constitutif contient les dispositions suivantes :

8.1.1 Responsabilité des copropriétaires

[...] Le propriétaire de chaque unité de logement est aussi responsable de l'équipement de climatisation ainsi que du réservoir à eau chaude situés dans son unité.

9.1.6 Chauffage, ventilation, climatisation et eau chaude

[...] L'entretien, la réparation et le remplacement de tout équipement de chauffage, de ventilation, de climatisation ou d'eau chaude situé dans une unité de logement ainsi que le paiement de tous les frais pour ces services sont à la charge du propriétaire concerné. [...]

[Soulignements ajoutés]

[54] Le règlement d'immeuble ajoute ce qui suit :

5.1 Unités de logement

[...]

On doit :

[...]

S'assurer du bon état du chauffe-eau (durée de vie de 10 ans).

[55] Ces obligations spécifiques à l'immeuble géré par le Syndicat s'ajoutent à l'obligation plus générale imposée aux copropriétaires par l'article 1063 du *Code civil du Québec* : chaque copropriétaire use et jouit librement de sa partie privative à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

[56] Que l'on retienne la date de fabrication (18 mai 2022) ou la date d'installation (21 août 2012) du chauffe-eau, le délai de dix ans qui est stipulé dans la déclaration de copropriété pour son remplacement n'était pas encore expiré au moment de la découverte du sinistre. Les défendeurs n'ont commis aucun manquement en rapport avec cette obligation. Toutefois, la déclaration de copropriété met aussi à leur charge l'obligation de s'assurer du bon état du chauffe-eau, ainsi que l'entretien, la réparation et le remplacement de tout équipement d'eau chaude. À cet égard, il appert que les défendeurs ont été négligents.

[57] La preuve montre que M. Andrade a constaté la présence d'eau dans le bac de rétention du chauffe-eau. Il sait que le chauffe-eau approche de la fin de sa vie utile, mais ne prend pas la précaution de le faire examiner pour déterminer dans quelle condition il se trouve. Plus encore, il ne vérifie pas si, comme il le constate dans le bac de rétention à l'avant du chauffe-eau, de l'eau pourrait aussi se trouver à l'arrière ou sur le côté du chauffe-eau et si elle aurait pu déborder à ces endroits.

[58] Pourtant, comme le démontre la vidéo qu'il a prise après le 29 mars 2022, il était relativement simple pour les défendeurs de faire une telle vérification, sans avoir à recourir à des moyens extraordinaires. La présence d'eau dans le bac de rétention constituait, en soi, un signe que le chauffe-eau pouvait présenter un problème. Un tel signe ne pouvait pas être ignoré par les défendeurs, particulièrement à quelques mois

de la fin de la vie utile de l'appareil. Il leur incombait de prendre les dispositions pour faire vérifier l'état du chauffe-eau ou de le remplacer sans attendre les quelques mois qui restaient à écouler avant la période de dix ans.

[59] M. Andrade a préféré attribuer la présence de l'eau dans le bac de rétention à un phénomène de condensation plutôt que de pousser plus avant un examen ou une vérification de l'état réel du chauffe-eau. Une simple vérification comme celle à laquelle a procédé le plombier qui s'est rendu sur les lieux après la découverte du sinistre aurait permis aux défendeurs de s'assurer de la provenance de l'eau.

[60] Au cours de la période pendant laquelle se sont déroulés les travaux de remplacement des raccordements de la climatisation, les étagères et objets qui entravaient la circulation dans la petite pièce ont été enlevées à quelques reprises, ce qui fournissait aux défendeurs des occasions de faire plus que de simplement jeter un coup d'œil à partir de la porte d'entrée de la pièce.

[61] En présence de signes indiquant un problème potentiel, les défendeurs ont été négligents en ne prenant pas les dispositions pour vérifier eux-mêmes ou faire vérifier par des personnes ayant des connaissances spécialisées la condition de leur chauffe-eau. Le Syndicat peut prendre appui sur l'article 1465 du *Code civil du Québec* pour tenir les défendeurs responsables des dommages causés par leur chauffe-eau.

[62] Selon le critère défini par la Cour d'appel dans les arrêts mentionnés ci-dessus, il n'était donc pas impossible pour les défendeurs, en prenant des moyens raisonnables, de faire le constat de l'existence d'une fuite et de voir à y mettre fin. La découverte de la fuite d'eau le 29 mars 2022 par Mme Amiaud, sans l'aide d'un expert ou d'un appareil quelconque, aurait pu être faite auparavant par les défendeurs eux-mêmes.

[63] Les défendeurs tentent d'échapper à leur responsabilité en imputant aux ouvriers qui ont procédé au remplacement du raccordement de la climatisation le dépôt, dans la partie du bac de rétention se trouvant à l'arrière du chauffe-eau, d'objets pointus qui auraient percé le bac de rétention et ainsi entraîné la fuite d'eau qui est à l'origine des dommages. Avec égards, la preuve est largement insuffisante pour permettre au tribunal d'en arriver à cette conclusion.

[64] En effet, les images que procure l'enregistrement vidéo filmé par M. Andrade ne permettent pas de constater que ces objets auraient effectivement percé le bac de rétention. Aucune preuve d'expert n'a été présentée pour soutenir la prétention des défendeurs, notamment pour établir que le matériau avec lequel était fabriqué le bac de rétention était à ce point fragile qu'il pouvait être percé par les objets retirés du plafond par les ouvriers et placés à cet endroit. Même si tel était le cas, il n'en demeure pas moins que la source du dommage reste la fuite du chauffe-eau appartenant aux défendeurs, soit le fait autonome de la chose.

[65] Les défendeurs donnent une portée induue à l'action qu'auraient exercée les ouvriers ayant placé des objets pointus dans le bac de rétention. Cette intervention humaine est insuffisante pour écarter la conclusion que le dommage résulte du fait autonome du bien¹⁴ :

Importance de la relation causale – C'est donc par rapport au caractère direct ou indirect de la relation causale entre le préjudice et l'intervention humaine que se situe le critère d'appréciation jurisprudentielle. La présomption de l'article 1465 C.c. s'applique toutes les fois où le bien a une action qui n'est pas la conséquence directe du fait de la personne humaine, ou encore lorsque celle-ci est dépassée par le mouvement qu'elle lui a originellement donné. Ainsi, ce n'est pas parce qu'il a fallu une intervention humaine pour mettre une fournaise en marche, que le fait du bien ne peut, pour autant, être invoqué pour permettre l'indemnisation de celui qui est blessé par l'explosion subséquente et inexplicable de celle-ci.

[66] Ce n'est pas le percement du bac de rétention par un objet pointu – si tel est le cas – qui a causé le dégât d'eau survenu dans les parties communes de l'immeuble et dans les unités situées en-dessous de celle appartenant aux défendeurs, mais l'eau coulant d'un chauffe-eau ayant à toutes fins pratiques atteint la fin de sa vie utile. Même si la preuve avait été suffisamment probante pour montrer un tel percement du bac de rétention, ce percement ne représenterait pas *la cause du préjudice* (comme si le chauffe-eau lui-même avait été percé par une intervention humaine, occasionnant ainsi une fuite) mais *un simple élément dans la chaîne des événements* qui ont conduit au sinistre.

[67] M. Andrade soutient que si le bac de rétention n'avait pas été ainsi percé, il se serait rendu compte d'un niveau élevé d'eau dans le bac de rétention et aurait pu agir en temps opportun. Avec égards, il s'agit de spéculation. Rien dans la preuve n'indique que le niveau du plancher de la pièce où se trouvait le chauffe-eau, ou encore la configuration du bac de rétention, auraient entraîné une répartition uniforme de l'eau dans de telles circonstances.

[68] Le tribunal conclut que les défendeurs sont responsables des dommages causés aux parties privatives et aux parties communes de l'immeuble par la fuite d'eau en provenance de leur chauffe-eau.

C) Le montant des dommages

[69] La somme de 75 489,61 \$ réclamée par le Syndicat se détaille comme suit :

- une somme de 20 845,63 \$ pour des travaux d'urgence, d'assèchement et de réparation;

¹⁴ J.-L. BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e édition, volume 1, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, p. 936 (paragr. 1-961).

- une somme de 28 051,98 \$ pour des travaux de reconstruction;
- une somme de 26 592 \$ de frais extrajudiciaires.

[70] Les défendeurs soulignent que le Syndicat n'a présenté aucune preuve établissant un lien de causalité entre la découverte de l'écoulement d'eau dans leur partie privative et les dommages constatés dans les unités situées en dessous, et ce, jusqu'au cinquième étage de l'immeuble. Il appert, en effet, que la preuve présentée par le Syndicat à ce sujet est mince.

[71] Le Syndicat a produit une facture du 21 avril 2022 en provenance du Groupe Actium inc., au montant de 6 534,68 \$, qui a été payée par chèque du 5 mai 2022. Cette facture fait état de travaux d'urgence dans l'unité appartenant aux défendeurs et dans neuf unités situées en-dessous.

[72] Le Syndicat a aussi produit un devis du 11 juin 2022 du Groupe Actium inc. détaillant, pour chacune des parties privatives touchées, les travaux à réaliser et le prix de ces travaux. Il ressort de ce devis que le prix des travaux est le même pour chacune des unités, indépendamment du dommage occasionné. Bien qu'aucun représentant de cet entrepreneur n'ait témoigné au procès, le devis a été produit de consentement. Le Syndicat a aussi produit des photographies montrant les dommages constatés dans chacune de ces parties privatives.

[73] Les plans contenus dans ce devis à propos des différentes parties privatives dans lesquelles des travaux ont été effectués permettent de constater que leur configuration est très semblable d'un étage à l'autre. Sur chacun de ces plans, on trouve une mention (en bleu) de l'endroit où les réparations ont été effectuées. On peut constater que toutes ces mentions concernent des portions de la partie privative concernée située directement en dessous – ou à proximité – de l'endroit où se trouve, au seizième étage, la pièce contenant le chauffe-eau des défendeurs. La consultation des photographies permet aussi de voir que la gravité des dommages constatés diminue au fur et à mesure que l'on descend d'étage.

[74] Le tribunal peut tirer de cette information la présomption qu'il existe effectivement un lien entre l'écoulement d'eau survenu au seizième étage et les dommages subis aux étages se trouvant en-dessous.

[75] La preuve montre que le Syndicat a versé à cet entrepreneur, le 13 juin 2022, une somme de 28 051,98 \$ représentant la moitié du prix total du devis. Celui-ci a effectué des travaux d'urgence et d'assèchement, mais n'a pas complété la totalité des réparations prévues au devis.

[76] Le reste des réparations ont été effectuées par Entreprise Mac. La preuve offerte par le Syndicat à propos des services rendus par cet entrepreneur et en ce qui a trait

aux sommes qui lui ont été payées est cependant ambiguë. Le témoignage à l'audience du représentant d'Entreprise Mac a apporté peu d'éclairage à ce sujet.

[77] Le Syndicat a produit un premier chèque au bénéfice d'Entreprise Mac, du 31 octobre 2022, au montant de 3 540,23 \$. La facture justifiant ce chèque n'a pas été produite, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'établir un quelconque lien avec les dommages résultant de l'écoulement d'eau survenu dans la partie privative des défendeurs.

[78] Le Syndicat a produit un deuxième chèque au bénéfice d'Entreprise Mac, du 7 novembre 2022, au montant de 15 833,06 \$. Ce chèque peut être relié à une facture du 4 novembre 2022¹⁵. Cette facture ne concerne pas uniquement les unités dans lesquelles ont été effectuées des réparations reliées à l'écoulement d'eau en provenance de l'unité des défendeurs. Les six unités affectées ont été identifiées en rouge sur la facture et le prix forfaitaire facturé pour chacune de ces unités est de 1 350 \$. Le montant total de cette facture qui est directement relié au sinistre est donc de 9 312,98 \$ (soit six fois 1 350 \$ plus les taxes).

[79] Le Syndicat a produit un troisième chèque au bénéfice d'Entreprise Mac, du 17 novembre 2022, au montant de 9 312,98 \$. Ce chèque peut être relié à une facture du 13 novembre 2022 qui, elle non plus, ne concerne pas uniquement les unités touchées par le sinistre. Sur cette facture, les trois unités concernées ont été identifiées en rouge, avec un même prix forfaitaire de 1 350 \$ chacune. Le montant total de cette facture qui est directement relié au sinistre est donc de 4 656,49 \$ (soit trois fois 1 350 \$ plus les taxes).

[80] En ce qui concerne la réparation des dommages causés par l'écoulement d'eau, la preuve montre qu'ils s'établissent à la somme de 48 556,13 \$ (soit 6 534,68 \$ plus 28 051,98 \$ plus 9 312,98 \$ plus 4 656,49 \$).

[81] Le Syndicat réclame aussi une somme de 27 674,98 \$¹⁶ représentant les honoraires et déboursés de ses avocats dans le présent dossier. À titre de pièces justificatives au soutien de cette partie de sa demande, il a produit les factures suivantes :

Date de la facture	Montant de la facture
8 mai 2024	57,49 \$
28 octobre 2024	3 184,97 \$
24 février 2025	613,62 \$
13 mai 2025	466,12 \$

¹⁵ Bien que cette facture soit libellée « 11/04/2022 », les montants concordent.

¹⁶ Le montant de 26 692 \$ mentionné dans la demande introductive d'instance modifiée le 24 avril 2026 omet de prendre en compte la facture du 8 mai 2024 et celle du 3 mars 2026. Conformément à l'article 208 du *Code de procédure civile*, le tribunal corrige d'office le montant réclamé à ce sujet.

14 juillet 2025	639,84 \$
14 septembre 2025	3 042,04 \$
27 octobre 2025	4 174,17 \$
12 décembre 2025	324,46 \$
3 mars 2026	1 025,49 \$
22 avril 2026	8 978,65 \$
24 avril 2026	5 168,13 \$
TOTAL :	27 674,98 \$

[82] Cette réclamation prend appui sur la clause suivante de l'acte constitutif inclus dans la déclaration de copropriété¹⁷ :

16.2.5 Frais extrajudiciaires

a) Le copropriétaire d'une unité de logement en défaut de se conformer à la destination de l'immeuble, à l'une des conventions ou à l'un des règlements de la Déclaration de copropriété sera recevable au syndicat de tous les frais judiciaires ou extrajudiciaires qu'il occasionnera, jusqu'à concurrence d'un montant maximal équivalent à quinze pour cent (15 %) de la valeur de son unité pour fins de taxation municipale. Ces montants dus seront réputés être des charges de la copropriété. [...]

[83] La preuve ne permet pas de connaître l'évaluation municipale de la fraction de copropriété appartenant aux défendeurs, mais ceux-ci n'ont pas invoqué la limite de 15 % stipulée à cette disposition dans les moyens qu'ils invoquent à l'encontre de cette partie de la réclamation du Syndicat.

[84] La jurisprudence reconnaît la validité des clauses permettant à un syndicat de copropriété de réclamer à un copropriétaire les frais judiciaires et extrajudiciaires encourus pour faire respecter ses obligations, en autant que le montant réclamé soit raisonnable¹⁸. L'analyse des factures produites par le Syndicat ne montre aucun excès, considérant notamment la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable, de trois interrogatoires au préalable et la durée de 1 ½ journée du procès.

[85] Les défendeurs attaquent plutôt le caractère abusif, selon eux, de la clause 16.2.5. Exprimant le point de vue que la déclaration de copropriété serait un contrat d'adhésion, ils fondent leur argument sur l'article 1437 du *Code civil du Québec* :

1437. La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

¹⁷ La même disposition de l'acte constitutif contient d'autres paragraphes relatifs aux frais judiciaires et extrajudiciaires, mais les deux parties ont axé leurs observations sur le paragraphe reproduit ci-dessus.

¹⁸ À titre d'exemple : *Syndicat de la copropriété des Châtelets d'Anjou c. Savoie*, 2025 QCCS 726, paragr. 174 à 187, appel rejeté : 2025 QCCA 849.

Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci.

[86] À supposer que la déclaration de copropriété qui lie les parties puisse être qualifiée de contrat d'adhésion, ce sur quoi le tribunal ne se prononce pas, il reste que le législateur prévoit expressément à l'article 1062 du *Code civil du Québec* qu'elle s'impose aux copropriétaires :

1062. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

[Soulignements ajoutés]

[87] La clause de l'acte constitutif permettant au Syndicat de se faire rembourser par un copropriétaire les frais judiciaires et extrajudiciaires encourus pour faire respecter la déclaration de copropriété lie les défendeurs comme tous les autres copropriétaires de l'immeuble. Bien que les défendeurs prétendent, dans leur argumentation écrite, que cette clause serait nulle, ils n'en demandent pas la nullité. Ainsi, tant que le tribunal compétent n'aura pas invalider la portée de cette clause, elle s'impose aux défendeurs.

[88] Par ailleurs, la clause 16.2.5 de la déclaration de copropriété n'est pas intrinsèquement abusive. En effet, il n'y a rien d'excessif ou de déraisonnable dans l'obligation imposée à un copropriétaire qui manque à ses obligations d'indemniser le syndicat de copropriété pour les honoraires encourus pour qu'il se conforme à de telles obligations. La collectivité des copropriétaires est pleinement justifiée d'exiger le remboursement des honoraires d'avocats qu'elle doit encourir pour faire respecter les règles du vivre-ensemble qu'elle se donne.

[89] La jurisprudence atténue la portée potentielle de telles clauses en limitant leur application selon un critère de raisonnabilité. Au surplus, la déclaration de copropriété qui régit les parties fixe elle-même une limite monétaire au recours du Syndicat. Par ailleurs, la clause 16.2.5 de la déclaration de copropriété a déjà été mise en application par la Cour supérieure dans un autre dossier sans que sa validité ou sa raisonnabilité ne soit remises en question¹⁹.

[90] Le Syndicat a fait la preuve de son droit de réclamer aux défendeurs une somme de 76 231,11 \$ (soit 48 556,13 \$ plus 27 674,98 \$).

¹⁹ *Syndicat des copropriétaires du condominium Club marin II c. Mokaddem*, 2023 QCCS 4128, paragr. 118 à 123.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ACCUEILLE la demande;

CONDAMNE M. Carlos Henrique Andrade et Mme Alexia Helena Lins Damasceno à payer au Syndicat des copropriétaires du condominium Club marin II la somme de 76 231,11 \$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation;

LE TOUT, avec les frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Francesca Lasorsa
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
Avocate du demandeur

Me Jovik Fleury
BORDEN LADNER GERVAIS LLP
Avocat des défendeurs

Date d'audience : 23 et 24 avril 2026