

COUR DU QUÉBEC
Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : **200-32-708413-223**

DATE : 24 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CHRISTIAN BOUTIN J.C.Q. (JB5161)

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES TERRASSES MAISONNEUVE

Demandeur

C.

OGESCO CONSTRUCTION INC.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MAISONNEUVE INC.

Défendeurs

et

RÉFRIGÉRATION EVEREST INC.

Défenderesse en garantie

et

PLOMBERIE J. VACHON INC.

Défenderesse en arrière-garantie

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le demandeur, le Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Maisonneuve (« le Syndicat »), réclame 15 000 \$ aux défendeurs Ogesco Construction inc. (« Ogesco ») et Société immobilière Maisonneuve inc. (« Maisonneuve inc. ») après avoir indemnisé l'une de ses membres à la suite d'un dégât d'eau causé par un tuyau de drainage provenant d'un appareil de climatisation et qui n'était pas raccordé sur un drain de plomberie.

[2] Ogesco fait valoir qu'elle n'était pas entrepreneur général lors de la construction, en 2005, de l'immeuble dans lequel est survenu le sinistre. Tout au plus agissait-elle comme gérant de construction, soumet-elle. Elle allègue que Maisonneuve inc. était l'entrepreneur général du projet.

[3] Maisonneuve inc. n'a pas participé à l'audition, bien que dûment convoquée. Sa contestation, fort laconique puisqu'elle ne comporte qu'une seule phrase, se lit comme suit : « *La partie défenderesse conteste la demande pour les autres¹ raisons suivantes : il manque le principal responsable pour la demande* ». Aussi, a-t-elle demandé l'intervention de Réfrigération Everest inc. (« Everest »), indiquant que « *nous avons octroyer (sic) [en 2020] un contrat à Réfrigération Everest pour la pose d'un climatiseur, ce sont des spécialistes et nous nous attendons à une installation sans reproche* ».

[4] Everest soumet pour sa part que son installation de l'appareil de climatisation en 2020 était conforme mais que « *le problème évoqué démontre davantage que c'est le plombier qui n'a pas raccordé le drain en 2005* ». Elle fait ainsi valoir que le tuyau de drainage, installé en 2005 lors de la construction de l'immeuble et qui devait éventuellement servir si un appareil de climatisation venait qu'à être installé, ce qui fut le cas en 2020, n'avait toutefois pas été raccordé par le plombier au drain de la laveuse dans le condominium où est survenu le sinistre. Everest opine que puisque le tuyau avait été laissé ainsi et que les murs avaient été refermés, il lui était impossible de connaître en 2020 cette problématique.

[5] Plomberie J. Vachon inc. (« Vachon inc. »), dont l'intervention forcée est demandée par Everest, fait quant à elle valoir que c'est Everest, qui avait également œuvré sur le chantier lors de la construction de l'immeuble en 2005, qui était responsable du raccordement du tuyau de drainage au drain de plomberie, ce à quoi Everest objecte qu'il s'agissait d'un acte réservé aux seuls plombiers comme Vachon inc.

[6] Le Syndicat se trouve à invoquer la responsabilité de l'entrepreneur général à l'encontre d'Ogesco et de Maisonneuve inc. de même que la garantie légale de qualité à l'encontre de Maisonneuve inc. puisque celle-ci avait vendu le

¹ Il n'y a aucune « autre raison » hormis la demande en intervention à l'encontre d'Everest.

condominium dans lequel est survenu le sinistre à l'une de ses membres, qu'il a indemnisée.

[7] Voilà donc, succinctement campées, la nature de l'affaire de même que les prétentions respectives des parties.

LE CONTEXTE

[8] De la preuve offerte lors de l'audition, le Tribunal retient ce qui suit.

[9] L'immeuble dont il est ici question est situé au 138, rue de Maisonneuve, à Québec.

[10] Il a été construit en 2005. Le représentant du Syndicat à l'audition, M. Pierre Bernier, indique bien candidement au Tribunal qu'il ne sait pas qui, d'Ogesco ou de Maisonneuve inc., agissait comme entrepreneur général à l'époque.

[11] Il dépose une photographie, lui ayant été remise par M. René Perreault de Maisonneuve inc., d'une pancarte portant la mention « *Ogesco Construction – Entrepreneur général* » installée sur le chantier à l'époque.

[12] Il dépose également un document intitulé « *Note d'information* », lui ayant été remis par M. Germain Desbiens, qui fut appelé à témoigner lors de l'audition, sur lequel sont identifiés des intervenants du projet, Ogesco Construction y étant qualifiée de « *constructeur* » alors que la société Les Terrasses Maisonneuve inc. (« Terrasses inc. »), à distinguer de Maisonneuve inc., y est identifiée comme « *promoteur* ».

[13] Monsieur Bernier dépose par ailleurs une facture datée du 2 novembre 2005 et provenant d'Ogesco, laquelle se trouvait alors à réclamer le paiement d'un montant en lien avec des modifications apportées au condominium 507.

[14] De ces trois documents, M. Bernier déduit qu'Ogesco était l'entrepreneur général du projet et soumet le tout au Tribunal.

[15] Le représentant d'Ogesco, M. Jean-François Giguère, indique pour sa part au Tribunal que les documents afférents à un projet datant d'il y a maintenant plus de 20 ans ont été détruits mais qu'il a néanmoins réussi à obtenir, en cherchant dans les banques de données informatisées de l'entreprise, deux documents lui apparaissant pertinents et révélateurs.

[16] Le premier document consiste en un contrat daté du 20 août 2004 intitulé « *Marché de gestion de la construction* » entre Terrasses inc. et Ogesco, portant signature en page 5. Chacune des pages est en outre paraphée des initiales des signataires, soit M. René Perreault pour Terrasses inc. et M. Louis Martin pour Ogesco.

[17] Le contrat stipule qu'Ogesco accepte d'agir sur le chantier de construction de l'édifice comprenant 48 unités de condominiums à titre de gérant de construction et Terrasses inc. est décrite comme étant « *le maître de l'ouvrage* ».

[18] Le contrat prévoit par ailleurs, en annexe A clause CG15, que Terrasses inc. doit tenir Ogesco indemne de toute réclamation découlant de l'exécution du projet.

[19] Le second document est une copie d'un contrat daté du 25 octobre 2004 intitulé « *Convention entre Maître de l'ouvrage et entrepreneur spécialisé, pour projet en gérance de construction* », intervenu entre Terrasses inc. et Plomberie J. Vachon inc. La copie produite en preuve, comprenant 5 pages ainsi qu'une annexe de 2 pages, n'est toutefois pas signée bien qu'elle indique l'identité des signataires de l'original, à savoir M. René Perreault pour Terrasses inc. et M. Jean Dubuc pour Vachon inc.

[20] Ogesco soumet que ces documents démontrent que c'est Terrasses inc. qui doit être considérée comme étant l'entrepreneur général en l'espèce. Elle invoque en outre l'article 2124 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), lequel prévoit que le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire, est assimilé à l'entrepreneur.

[21] Monsieur Giguère témoigne que le rôle d'Ogesco était essentiellement de fournir une aide au niveau de la gestion des appels d'offre, d'agir comme intermédiaire entre le maître de l'ouvrage et les sous-traitants et de s'occuper de la facturation.

[22] La date de fin des travaux n'est pas établie par la preuve offerte quoique le témoin Desbiens la situe « *vers novembre 2005* ».

[23] Terrasses inc. conservera certaines unités pour fin de location.

[24] Terrasses inc. sera radiée d'office suite à une dissolution volontaire en date du 15 juillet 2014.

[25] Le 25 septembre 2006, Terrasses inc. vend l'unité 109, soit celle dans laquelle surviendra le sinistre en 2022, à Maisonneuve inc. La vente intervient avec la garantie légale de qualité, plus communément appelée « *garantie contre les vices cachés* ». Monsieur René Perreault agit alors comme signataire des deux sociétés parties à la vente.

[26] Près de 14 ans plus tard, soit le 9 juillet 2020, Maisonneuve inc., toujours propriétaire de l'unité 109, contracte avec Everest afin de faire installer une unité de climatisation, soit une thermopompe murale de marque Fujitsu.

[27] Le contrat comprend notamment les mentions suivantes : « *tuyauterie frigorifique déjà passée – isolation de la tuyauterie déjà passée* ».

[28] La preuve offerte illustre que lors de la construction de l'immeuble, il était possible, pour les acheteurs d'un condominium sur plan, d'opter pour l'option de l'air climatisé. Le maître de l'ouvrage avait par ailleurs décidé d'installer d'avance, pour les unités où la climatisation n'avait pas été choisie d'emblée, la tuyauterie de drainage requise afin de ce faire dans l'éventualité où un futur propriétaire désirerait en bénéficier.

[29] Bien évidemment, tous les murs avaient été refermés et seuls les plans permettaient de connaître l'emplacement des tuyaux, dont l'embout supérieur était destiné à être connecté à l'unité de climatisation et l'embout inférieur déjà raccordé au drain de la laveuse de l'unité.

[30] Or, l'embout inférieur du tuyau installé dans l'unité 109 ne fut jamais raccordé au drain de la laveuse. Au lieu de cela, le tuyau avait été laissé pendant dans le mur, se jetant, embout inférieur ouvert, sous le plancher de ce condominium.

[31] C'est à l'égard de cette malfaçon ou vice de construction que les parties en défense se renvoient maintenant la balle.

[32] Un technicien d'Everest procédera à l'installation de l'appareil de climatisation dans l'unité 109 le 10 septembre 2020, raccordant l'embout supérieur du tuyau dans le mur à l'appareil et prenant pour acquis que l'embout inférieur se jetait dans le drain de la laveuse.

[33] Le 9 octobre 2020, Maisonneuve inc. vendra, avec garantie légale de qualité, l'unité 109, désormais munie de la climatisation, à madame Lyne Roberge, qui en est toujours la propriétaire.

[34] Cette transaction intervient à l'automne de telle sorte que ce n'est qu'au début de l'été suivant, soit le 3 juillet 2021, alors que survenait la première canicule estivale, que madame Roberge activera pour la première fois, la climatisation dans son condominium.

[35] L'embout inférieur du tuyau d'évacuation de l'eau n'ayant jamais été branché, nous l'avons vu, dans un drain, il arriva ce qui devait arriver : un dégât d'eau, l'eau évacuée par le tuyau caché dans le mur et non raccordé s'étant infiltrée sous le plancher de l'unité 109.

[36] Madame Roberge sera relocalisée ailleurs durant plus de deux mois, le temps que les travaux de démolition et de reconstruction, débutés le 23 août 2021, ne soient complétés, et ce, d'autant plus que l'on était alors en pleine période des vacances estivales.

[37] Le Syndicat, qui prendra l'affaire en charge, fera appel à l'entreprise Rénovation Y. Germain pour les travaux, la facture s'élevant à 22 382,34 \$. Une note provenant de cette entreprise indique :

Domage graduel : non

Constat : À mon passage, il y avait des dommages visuels / matériels au niveau du plancher flottant et du bas des murs. De plus, mon hygromètre indiquait de pleines lectures d'humidité sur les surfaces suivantes : céramique sur membrane dans la salle de bain / salle de lavage.

Cause : Le tuyau de drainage pour raccorder l'A/C mural au drain principale (sic) du bâtiment, à l'intérieur du mur, n'était pas connecter (sic) depuis la construction de l'immeuble. La condensation de l'A/C s'est déversée dans le mur derrière la laveuse/sécheuse.

(...)

Information particulière : le mur a été ouvert et l'unité d'A/C est maintenant raccordée au drain principal.

[38] Une photographie prise par un employé de cette entreprise illustre parfaitement la problématique. L'on y voit, une fois le mur démantelé, le tuyau auparavant caché dont l'embout inférieur n'est pas raccordé au drain de la laveuse, situé à environ 18 pouces.

[39] Les travaux seront complétés vers le 5 octobre 2021.

[40] Le 20 août 2021, M. Bernier, pour le Syndicat, écrit à Ogesco, la tenant pour responsable du sinistre :

L'installateur [Everest] avait en toute bonne foi raccordé le drain du climatiseur au drain mural installé à cet effet en 2005 lors de la construction de la bâtisse.

Suite au sinistre, l'ouverture du mur a permis de constater que le drain mural n'avait jamais été raccordé au drain de la laveuse comme il se devait. Faute de drainage adéquat, l'eau s'est infiltrée sous le plancher des différentes pièces, incluant la salle de bain.

Votre entreprise a réalisé la construction de notre bâtisse, Les Terrasses Maisonneuve, en 2005, et aurait donc dû s'assurer du raccordement approprié de tous les drains muraux pour climatiseur installés à ce moment dans les unités.

[41] Le 24 août 2021, M. Giguère d'Ogesco répond à M. Bernier, lui indiquant que :

Nous n'étions pas l'entrepreneur général comme vous le prétendez sur le projet. L'entrepreneur général était Les Terrasses Maisonneuve inc., représenté par M. René Perreault, président. Dans le cadre du projet nous avons agit (sic) à titre de gérant de construction.

L'entrepreneur spécialisé en plomberie et ventilation était Plomberie J. Vachon inc. Ce dernier avait un contrat avec Les Terrasses Maisonneuve inc. pour la réalisation des travaux.

Par conséquent, nous ne donnerons pas suite à votre demande et nous exigeons que vous enleviez Ogesco Construction inc. de vos demandes et/ou possible (sic) réclamations en lien avec le dossier cité en rubrique.

[42] Le 7 septembre 2021, des représentants du Syndicat, parmi lesquels se trouve M. Bernier, rencontrent MM. René et Robert Perreault de Maisonneuve inc. Monsieur Bernier rapporte que M. René Perreault leur indique alors que son entreprise « *est assurée pour ce genre de situation* ».

[43] Le 6 octobre 2021, un assureur écrit à M. Bernier, se limitant à indiquer que « *la responsabilité civile personnelle de M. René Perreault n'est pas engagée* », ajoutant que « *nous vous référons aux entreprises ayant effectués (sic) les travaux de construction et installation du système de climatisation* ».

[44] Le 10 novembre 2021, M. Desbiens s'entretient avec M. René Perreault, lequel le réfère à Everest puisqu'elle était sur le chantier de construction de l'immeuble en 2005 et a installé l'appareil de climatisation dans l'unité 109 en 2020.

[45] Le 4 janvier 2022, M. Desbiens écrit à M. René Perreault, lui demandant de lui confirmer qu'Ogesco était l'entrepreneur général du chantier.

[46] Le 5 janvier 2022, M. Perreault, alors en Floride, lui répond qu'il verra à trouver le contrat initial signé avec Ogesco à son retour au Québec.

[47] Le 6 avril 2022, M. Desbiens réitère sa demande auprès de M. Perreault. Il n'obtiendra pas le contrat.

[48] Le 12 mai 2022, le Syndicat transmet une mise en demeure à Ogesco, lui indiquant qu'il considérait que celle-ci avait agi à titre d'entrepreneur général, et lui réclamant 22 753 \$.

[49] Ce même jour, le Syndicat transmet une mise en demeure à Maisonneuve inc., invoquant alors la garantie légale de qualité prévue à l'acte de vente avec madame Roberge, et lui réclamant également 22 753 \$.

[50] N'ayant pas obtenu de réponse, le Syndicat fit timbrer sa demande introductive d'instance au greffe de la Cour en date du 13 septembre 2022. Elle y écrit notamment :

Chacune des deux défenderesses a dit que l'autre était entrepreneur général pour la construction de l'édifice en 2005 (...). En plus, toutes deux ont tenté de diriger nos procédures contre les sous-traitants qui ont fait les travaux, soit Everest Réfrigération et Chauffage, l'entreprise ayant posé le drain mural en 2005, puis ayant installé le climatiseur en 2020, et Plomberie Vachon, dont le rôle aurait peut-être été de raccorder le drain mural au drain de la laveuse en 2005. Or, aucune des deux défenderesses nous a fourni de l'information concrète nous démontrant que l'autre était bel et bien entrepreneur général, ni qui des deux sous-traitants aurait dû

faire le raccord du drain mural au drain de la laveuse, ou même si ce raccord aurait dû être fait lors de la construction en 2005 ou lors de la pose du climatiseur en 2020.

En fait, peu après le sinistre, un représentant d'Everest est venu vérifier l'installation faite le 20 septembre précédent et l'a déclaré conforme. Il suggère plutôt de faire vérifier les raccords suite aux travaux au moment de la construction. La copropriété n'a pas les capacités pour forcer les défenderesses à ouvrir leur dossier et clarifier les inconsistances soulevées ci-dessus. En plus, ce n'est pas elle mais bien les défenderesses qui ont eu les liens contractuels avec ces sous-traitants. Dans les circonstances, nous jugeons que ce sont les défenderesses qui sont fautives pour les raisons décrites ci-haut.

[51] Maisonneuve inc. a appelé en garantie Everest, laquelle a à son tour appelé en garantie Vachon inc.

[52] Le représentant d'Everest à l'audition, M. Martin Gingras, témoigne qu'il a lui-même œuvré comme gérant de chantier lors de la construction de l'immeuble en 2005. Il indique qu'Everest avait installé dans les murs les tuyaux de drainage destinés aux éventuels appareils de climatisation mais que les raccordements aux drains de l'immeuble, comme les drains de laveuses, devaient obligatoirement être faits par un plombier, en l'occurrence Vachon inc.

[53] Monsieur Gingras témoigne que « *le but de l'intervention de faire un rough, c'est de ne pas ouvrir [plus tard] les murs* ». En d'autres termes, c'était précisément pour ne pas avoir à ouvrir les murs ultérieurement lors de la pose d'une unité de climatisation que le tuyau de drainage avait été placé d'avance. Encore fallait-il toutefois qu'il ait été raccordé, au niveau de son embout inférieur, au drain de la laveuse. Monsieur Gingras témoigne : « *On ne peut pas voir à travers les murs* », ajoutant que son technicien installateur avait présumé que le raccordement de l'embout inférieur du tuyau avait été fait au drain de la laveuse.

[54] Quant à Vachon inc., son représentant lors de l'audience, M. Samuel Fournier, reproche à l'entrepreneur général de ne pas l'avoir informé qu'il restait des choses à terminer avant de refermer les murs, éludant ainsi une quelconque responsabilité du plombier. Le représentant d'Ogesco témoigne à ce sujet que sa firme n'avait pas cette responsabilité.

[55] Voilà donc la teneur de la preuve offerte dans cette affaire, dont il y a maintenant lieu de faire l'analyse.

ANALYSE

[56] Dans un premier temps, il ressort de la preuve offerte que c'est Terrasses inc. qui agissait à titre d'entrepreneur général du chantier. Les deux documents déposés par Ogesco sont nettement plus convaincants à ce sujet que ceux déposés par le Syndicat.

[57] Or, Terrasses inc. a été dissoute et non réactivée pour fin de poursuite. Elle n'est donc pas défenderesse en la présente instance.

[58] Ainsi, Maisonneuve inc. ne saurait être considérée comme entrepreneur général.

[59] Quant à Ogesco, l'analyse de la commission d'une faute contractuelle lui incombant de par les obligations prévues à son contrat avec Terrasses inc. se veut académique du fait que cette dernière n'est pas partie à l'instance et que, par conséquent, Ogesco n'est pas appelée en garantie par celle-ci.

[60] S'agissant d'Everest, il y a lieu d'accueillir son argument à l'effet que le raccordement du tuyau de drainage au drain de la laveuse est un acte de plomberie et devait selon toute vraisemblance être effectué par Vachon inc., ce qui n'a pas été fait.

[61] La preuve offerte illustre que Vachon inc. oeuvrait sur le chantier en tant que sous-traitant spécialisé. Elle devait, à ce titre, s'assurer de faire son travail selon les règles de l'art (art. 2098 et ss. C.c.Q.). Or, laisser un tel tuyau non raccordé au drain de la laveuse relevait sans équivoque d'une négligence pure et simple.

[62] Vachon inc. ne saurait par ailleurs invoquer qu'elle n'a pas été avisée de sa propre négligence par Ogesco. L'on ne saurait en effet invoquer sa propre turpitude.

[63] Cette malfaçon a été découverte en date du 3 juillet 2021 et il était tout à fait possible pour le Syndicat, subrogé dans les droits du membre qu'il a indemnisé (art. 1074.2 C.c.Q.), d'invoquer le régime général de la responsabilité civile (art. 1457 C.c.Q.) afin de recouvrer, auprès du responsable fautif, les sommes qu'il a décaissées.

[64] La faute de Vachon inc. a été clairement démontrée, le préjudice est direct et le lien de causalité est manifeste.

[65] Cela dispose de la question de la responsabilité de Vachon inc. à l'égard du travail mal réalisé initialement.

[66] Mais il y a plus.

[67] En effet, il faut également analyser l'affaire au niveau de la garantie légale de qualité, plus communément appelée garantie contre les vices cachés.

[68] Maisonneuve inc. a vendu l'unité 109 à madame Roberge le 9 octobre 2020 avec la garantie légale.

[69] Pour donner ouverture à une condamnation du vendeur, le vice de la propriété doit être caché, inconnu de l'acheteur, être présent au moment de la transaction et être suffisamment grave (art. 1726 C.c.Q.).

[70] Il est manifeste que chacune de ces conditions est remplie en l'espèce. Comme le disait M. Gingras, « *on ne peut pas voir à travers les murs* » et l'on ne saurait exiger de l'acheteur prudent et diligent que celui-ci ouvre les murs préalablement à son achat.

[71] Il est tout aussi manifeste que l'on était en droit de s'attendre à ce que la pré-installation d'un tuyau de drainage destiné à un éventuel appareil de climatisation ait été bien effectuée. Tour à tour, Terrasses inc. comme donneur d'ouvrage et propriétaire initial, Maisonneuve inc. comme second acquéreur et madame Roberge comme troisième acquéreur étaient en droit de s'attendre à cela.

[72] Il est aussi évident que l'on se devait de prendre rapidement les démarches requises par la survenance d'un dégât d'eau. La problématique fut dénoncée à Maisonneuve inc., laquelle a d'emblée exclu sa possible responsabilité et n'a jamais demandé de voir les lieux. Il est fort probable que la raison pour cela était que la photographie déposée en preuve et sur laquelle on peut voir, une fois le mur démantelé, le tuyau non raccordé au drain de la laveuse, valait mille mots comme on dit. L'on ne pouvait que constater et prendre acte de la faute commise par le plombier lors de la construction de l'immeuble.

[73] Le syndic a indemnisé, comme il devait le faire, madame Roberge puis a pris action (art. 1074.2 C.c.Q.) contre ceux qu'il considérait responsables au regard de la franchise de son propre contrat d'assurance.

[74] Le Tribunal est d'avis que le Syndicat possède l'intérêt juridique requis pour ester et faire valoir, comme ayant droit ayant indemnisé madame Roberge, la garantie légale de qualité à l'encontre de son vendeur, soit Maisonneuve inc.

[75] Les dommages sont directs, liquidés et non exagérés, la réclamation ayant été réduite au seuil maximal admissible à la Division des petites créances (art. 536 C.p.c.).

[76] Le Tribunal est d'avis que la responsabilité de Maisonneuve inc. peut être retenue au titre de la garantie légale de qualité.

[77] Maisonneuve inc. aurait par ailleurs la faculté d'entreprendre un recours récursoire à l'encontre de Vachon inc.

[78] Ainsi, c'est *in solidum*, puisque basée sur deux sources légales distinctes, que la responsabilité de Maisonneuve inc. et de Vachon inc. est retenue.

[79] Comme l'explique l'auteur Vincent Karim et au bénéfice des parties condamnées :

C'est le régime de la solidarité imparfaite qui s'applique aux débiteurs qui sont tenus à la même dette en vertu d'actes juridiques distincts n'entraînant pas de solidarité parfaite. Ainsi par l'application du régime de responsabilité *in solidum*, chaque défendeur sera tenu au plein montant, plutôt qu'à sa quote-part, et le paiement complet par l'un entraînera l'extinction des droits du créancier à l'égard des autres et ouvrira le droit du *solvens* à un recours récursoire contre les autres débiteurs.

[80] En d'autres termes, le Syndicat pourra exiger le plein montant octroyé par le présent jugement, soit 15 000 \$ plus intérêts, à l'un ou l'autre des deux défendeurs condamnés.

[81] Cela dit, c'est ici qu'il convient de rappeler que l'article 328 du *Code de procédure civile* (C.p.c.) prescrit que le jugement qui porte condamnation doit être susceptible d'exécution. Cette disposition ajoute que la condamnation à des dommages-intérêts en contient la liquidation et que la condamnation solidaire contre les auteurs d'un préjudice détermine, pour valoir entre eux seulement, la part de chacun si la preuve permet de l'établir.

[82] Il a été décidé que ce mécanisme procédural valait non seulement en cas de condamnation solidaire mais également en cas de condamnation *in solidum*².

[83] Tel que mentionné ci-haut, la preuve offerte en la présente instance illustre clairement que c'est d'abord et avant tout à Vachon inc. qu'incombe la mauvaise installation du tuyau lors de la construction de l'immeuble.

[84] Évidemment, Maisonneuve inc. pourrait éventuellement entreprendre un recours récursoire contre Vachon inc. et faire valoir la faute de celle-ci. Il ne serait toutefois pas dans l'intérêt de la justice, notamment en termes de célérité et d'efforts devant être entrepris, de forcer Maisonneuve inc. à entreprendre un tel recours récursoire et d'en attendre le résultat.

[85] Le mécanisme prévu à l'article 328 C.p.c. permet au Tribunal, qui dispose de la preuve permettant de ce faire, de régler d'emblée cette question qui se pose entre Maisonneuve inc. et Vachon inc.

[86] Il y a lieu d'établir, entre eux, la part de Maisonneuve inc. et de Vachon inc. Au vu de la preuve offerte, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'établir la part de Vachon inc. à 100 % et celle de Maisonneuve inc. à 0 %.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande;

² *Manac inc. / Nortex c. Boiler Inspection and Insurance Company of Canada*, 2006 QCCA 1395; *Prévost-Masson c. Trust Général du Canada inc.*, 2001 CSC 87.

CONDAMNE, *in solidum*, Société immobilière Maisonneuve inc. et Plomberie J. Vachon inc. à payer **15 000 \$** au Syndicat des copropriétaires des Terrasses Maisonneuve, avec intérêt au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, le tout à compter du 7 octobre 2022, soit de l'assignation de Vachon inc.

DÉTERMINE, pour valoir entre eux seulement, la part de Plomberie J. Vachon inc. dans la condamnation à **100 %** et celle de Société immobilière Maisonneuve inc. à **0 %**.

LE TOUT avec frais de justice.

CHRISTIAN BOUTIN J.C.Q.

Date d'audience : 2 juin 2026