COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5915 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-725638-243

DATE : 13 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

PLACEMENT MI-GUY INC.
Partie demanderesse

c.
INDEMNIPRO INC.
et
LA SOUVERAINE, COMPAGNIE D'ASSURANCE GÉNÉRALE
et
LLOYD'S CANADA INC.
et
AVIVA CANADA INC.
et
TEMPLE INSURANCE COMPANY
Partie défenderesse

JUGEMENT

---

[1] Placement Mi-Guy inc (**Mi-Guy**) est propriétaire d'un immeuble locatif comprenant un local commercial et deux logements résidentiels.

2026 QCCQ 5915 (CanLII)

[2] Le 7 mai 2021, à la suite d'un incendie, la portion commerciale de l'immeuble est endommagée de manière telle que le locataire ne peut plus y exploiter son entreprise. Mi-Guy subit des pertes de loyers jusqu'à ce que le local soit remis à neuf. Le local pourra être loué de nouveau à compter du 1er décembre 2022.

[3] Invoquant son contrat d'assurance, Mi-Guy, par le biais de son administrateur M. Michel Prud'homme (**M. Prudhomme**), réclame 14 850 $[1] pour la perte de loyers à la partie défenderesse Indemnipro inc. et au consortium d'assureurs qui assure la propriété (**Assureurs**).

[4] Essentiellement, M. Prud'homme soutient que Mi-Guy a droit à 18 mois de remboursement au chapitre des pertes de loyers et non pas aux seuls 12 mois versés par les Assureurs.

[5] Il allègue que le retard des Assureurs à lui verser l'indemnité pour les travaux de réfection du local l'ont empêché de terminer les travaux dans les 12 mois prévus à sa police relativement à la perte de loyers. Ainsi, le traitement de la réclamation a pris des proportions telles que Mi-Guy a eu le premier et dernier versement liés au sinistre 15 mois et 18 mois respectivement après l'incendie.

[6] Les Assureurs contestent la demande. Ils soulèvent la prescription du recours et sur le fond du recours, ils s'en remettent à la clause du contrat d'assurance souscrit par Mi-Guy.

QUESTIONS EN LITIGE

a) Le recours est-il prescrit?

b) Les Assureurs ont-ils agi avec prudence et diligence dans le traitement de la réclamation?

c) Dans la négative, Mi-Guy a-t-elle droit à des dommages-intérêts?

ANALYSE ET DÉCISION

a) Le recours est-il prescrit ?

[7] Le recours de Mi-Guy est soumis à une prescription triennale[2].

[8] En matière de prescription, le principe général veut que celle-ci commence à courir le jour où le droit d'action a pris naissance[3].

---

1 Montant équivalent à six mois de loyer : 2475 $ x 6.
2 RLRQ c CCQ-1991, art. 2925 du *Code civil du Québec (« **C.c.Q**. »).*
3 *Idem*, art. 2880 C.c.Q.

2026 QCCQ 5915 (CanLII)

[9] Il s'agit ici de décider à quel moment le délai de prescription commence à courir, soit à partir de la date de l'incendie ou à compter du moment où les parties se sont entendues sur le montant des dommages.

[10] L'incendie a eu lieu le 7 mai 2021 et le recours est déposé le 23 octobre 2024. Il s'est donc écoulé plus de trois ans entre la naissance du droit d'action et le dépôt du présent recours.

[11] En tenant compte de la date du sinistre, le recours est prescrit.

[12] Toutefois, selon la Cour d'appel[4], toutes les conditions donnant ouverture à un recours en dommages, à savoir la faute, le dommage et le lien de causalité doivent être réunis pour que le délai de prescription commence à courir. Qui plus est, il faut que la faute se soit matérialisée et que le préjudice soit connu[5].

[13] Or, la preuve révèle que ce n'est que le 20 juillet 2022 que les Assureurs acceptent de verser la somme de 225 000 $ en règlement du sinistre alors que le premier versement est versé le 12 août 2022. C'est alors que la faute se matérialise et que le préjudice est connu.

[14] Partant de cette date, le recours n'est pas prescrit.

b) Les Assureurs ont-ils agi avec prudence et diligence dans le traitement de la réclamation, entraînant des dommages supplémentaires au sinistré, et dans l'affirmative, pour quel montant ?

[15] Conformément à l'article 1458 C.c.Q., en matière de responsabilité contractuelle, toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Dans le cas contraire, elle est responsable de préjudice causé au cocontractant et est tenue de réparer ce préjudice.

[16] Ainsi, les Assureurs doivent agir avec prudence et diligence dans le traitement d'une réclamation, en toute bonne foi[6].

[17] Comme le prévoit l'article 2463 C.c.Q. :

> **2463.** L'assurance de dommages oblige l'assureur à réparer le préjudice subi au moment du sinistre, mais seulement jusqu'à concurrence du montant de l'assurance.

[18] Ainsi, les Assureurs ont l'obligation d'indemniser Mi-Guy en vertu du contrat d'assurance[7] qui, relativement au paiement des loyers, prévoit une indemnité jusqu'à 12 mois, indemnité qui a été versée.

---

4 *Laniel Supérieur inc.* c. *Régie des alcools, des courses et des jeux*, 2019 QCCA 753.
5 *Daigle* c. *Mathieu*, 2010 QCCA 1612.
6 *Précité*, note 2, art. 6.7 et 1375 C.c.Q.

[19] Cependant, la trame factuelle menant au règlement du sinistre révèle que les Assureurs n'ont pas agi avec diligence ce qui aurait pu permettre un règlement rapide du dossier de Mi-Guy, sans occasionner des dommages. Pourtant, les Assureurs sont tenus de payer l'indemnité dans les 60 jours suivant la réception de la déclaration de sinistre[8].

[20] Essentiellement, le Tribunal retient que ce n'est que le 28 septembre 2021 que les débris dans l'immeuble sont enlevés, soit quatre mois après le sinistre. Le 3 décembre 2021, les Assureurs y font installer un chauffage d'appoint, six mois après le sinistre.

[21] Ensuite, il faudra plusieurs évaluations des dommages avant que les parties ne s'entendent pour le règlement final du dossier :

- Le 6 décembre 2021, au montant de 135 000 $;
- Le 12 avril 2022, au montant de 223 000 $;
- Le 8 juin 2022 au montant de 225 000 $.

[22] Le 20 juillet 2022, les Assureurs acceptent de verser l'indemnité de 225 000 $, en deux versements, le premier montant à verser le 12 août 2022, soit près de 15 mois après l'incendie et le deuxième versement en novembre 2022, 18 mois après le sinistre.

[23] Les Assureurs admettent les longs délais qu'ils attribuent à la période de Covid et au fait que plusieurs assureurs sont au dossier. Ces éléments appuient le manque de diligence dans le traitement du dossier de Mi-Guy. Par ailleurs, ils ne peuvent expliquer les raisons pour lesquelles l'évaluation des dommages passe de 135 000 $ à 225 000 $ et pourquoi ils mettent entre 15 et 18 mois pour verser les indemnités.

[24] La portion locative de l'immeuble sera disponible à compter de décembre 2022 alors que les travaux ont coûté 270 000 $, soit 45 000 $ de plus que la somme versée par les Assureurs.

[25] Le Tribunal estime que les Assureurs sont fautifs dans le traitement de la réclamation entraînant des dommages supplémentaires au sinistré en raison de leur manque de diligence et de prudence. Ils n'ont pas agi de bonne foi pour verser l'indemnité à laquelle Mi-Guy a droit, dans les meilleurs délais.

c) Dans la négative, Mi-Guy a-t-elle droit à des dommages-intérêts ?

[26] À titre de dommages-intérêts, Mi-Guy réclame six mois de loyer, soit 14 850 $. En vertu de l'article 1613 C.c.Q., les dommages réclamés doivent en être la suite immédiate et directe.

---

7 Pièce D-8
8 *Précité*, note 2, article 2473 C.c.Q.

2026 QCCQ 5915 (CanLII)

2026 QCCQ 5915 (CanLII)

[27] Dans *Lacoursière* c. *Promutuel des Bois-Francs*[9], notre collègue le juge Pierre Allen, indique :

> **[55]** En matière de responsabilité contractuelle, l'article 1613 C.c.Q. vient ajouter une troisième condition en ce que pour être indemnisable, le préjudice doit non seulement être la conséquence directe et immédiate de la faute commise, mais devait en plus être prévisible au moment de la formation du contrat.
>
> > **1613**. En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution.
>
> **[56]** Cette exigence de la prévisibilité des dommages souffre cependant une exception lorsque la partie manque à son obligation de bonne foi puisque, comme l'explique l'auteur Vincent Karim « l'inexécution du contrat par un débiteur de mauvaise foi est assimilable à une faute intentionnelle. Dans ce cas, les dommages qui en résultent doivent être compensés, même s'ils étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, mais à condition qu'ils soient la suite directe et immédiate de cette inexécution.
>
> [Notre soulignement]
> [Référence omise]

[28] Le Tribunal conclut que Mi-Guy a droit aux dommages réclamés. Comme déjà mentionné, les Assureurs ont manqué à leur obligation d'agir avec prudence et diligence à la suite du sinistre. C'est en raison de ce manquement que Mi-Guy subit des dommages directement liés à la faute des Assureurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **CONDAMNE** Indemnipro inc., la Souveraine compagnie d'assurance générale, la Lloyd's Canada inc, Aviva Canada inc. et Temple insurance company à payer solidairement à Placement Mi-Guy inc. la somme de 14 850 $ à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 24 août 2024, soit à l'expiration de la date prévue dans la mise en demeure;

[30] **LE TOUT**, avec frais de justice.

_____

CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

---

9 2021 QCCQ 7655, par. 55 et 56.

Date d’audience : 20 juillet 2026

2026 QCCQ 5915 (CanLII)