

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE RICHELIEU  
« Chambre civile »

N° : 765-32-003549-095

DATE : Le 5 octobre 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CHANTAL SIROIS, J.C.Q.**

---

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 3227 ROBERT CÔTÉ**  
**Partie demanderesse**

c.

**CONSTRUCTION 2000 CC**  
**Partie défenderesse**

---

### JUGEMENT

---

[1] La partie demanderesse (le Syndicat) réclame 5 792 \$ en dommages-intérêts à la partie défenderesse (Construction 2000), reprochant à cette dernière des vices de construction de l'immeuble qu'elle a construit et qu'elle leur a vendu en mai 2007. Plus particulièrement, le Syndicat allègue la défectuosité des solins et l'existence de fuites d'eau par la tuyauterie du plafond des garages.

[2] Construction 2000 nie responsabilité dans une contestation fort laconique. Questionné à l'audience pour préciser les motifs de défense, son représentant Christian Boisvert (Boisvert) déclare que les allégations du Syndicat relatives à la responsabilité ne sont pas toutes exactes et que les dommages réclamés sont exagérés.

[3] Le Syndicat a produit un substantiel rapport d'expertise par un ingénieur, Marcel Fafard (Fafard), qui conclut essentiellement que :

- Il y a malfaçon dans la pose des solins des fenêtres, posés à contre-pente, même après une tentative de réparation infructueuse par Construction 2000. En raison de cette contre-pente, il est certain que des infiltrations d'eau se manifesteront en arrière de la brique, ce qui causera avec le temps la pourriture d'éléments structuraux. Les coûts de réparation sont évalués à 7 000 \$;
- Il est anormal que le conduit de cuivre situé au plafond des garages perce à deux endroits aussi rapprochés, aussi peu de temps après la construction. Il est probable que ce conduit a été « piqué » par un ou des clous mal enlignés lors de clouage avec des marteaux à air comprimé. Les travaux correctifs sont évalués à 2 500 \$.

[4] L'ingénieur Fafard a témoigné de façon crédible et cohérente et a réitéré à l'audience tous les points de son rapport.

[5] La déclaration pour valoir témoignage de Normand Desrosiers<sup>1</sup>, entrepreneur qui a effectué les réparations aux solins, corrobore la théorie de la cause soutenue par le Syndicat.

[6] Boisvert, représentant de Construction 2000, a tenté de réfuter cette preuve convaincante par son seul témoignage, sans expert.

[7] En l'absence d'une expertise indépendante, ses explications plutôt évasives n'ont pas convaincu le Tribunal de l'absence de responsabilité de l'entrepreneur.

[8] Malgré l'envoi de deux mises en demeure produites au dossier<sup>2</sup>, dont la dernière accompagnée du rapport de l'ingénieur Fafard, Construction 2000 n'a pas apporté de correctifs conformes aux règles de l'art.

[9] En conséquence, le Syndicat était bien fondé à faire effectuer les travaux correctifs autrement.

[10] Les sommes réclamées à cet égard sont moindres que celles anticipées par l'ingénieur Fafard, car le Syndicat a cherché à mitiger ses dommages en effectuant par l'entremise des copropriétaires une partie des travaux. Les éléments de réclamation sont appuyés de pièces justificatives<sup>3</sup> et raisonnables.

[11] Les dommages-intérêts de 1 000 \$ réclamés pour troubles et inconvénients ne sont certes pas exagérés si l'on tient compte qu'ils prennent en considération le fait que le Syndicat aura à payer deux fois environ 360 \$ plus les taxes pour la double présence à la Cour de l'ingénieur Fafard, vu la demande de remise présentée par Construction 2000 lors d'une précédente audience.

---

<sup>1</sup> Pièce P-9.

<sup>2</sup> Pièces P-5 et P-6.

<sup>3</sup> Pièce P-7.

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

[13] **ACCUEILLE** la demande;

[14] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 5 792 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la mise en demeure du 27 octobre 2009, plus les frais judiciaires de 204 \$.

---

CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

Date d'audience : Le 5 octobre 2011