

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-117915-092

DATE : 10 janvier 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ELIANA MARENGO

ANDRÉ BEAULIEU

Demandeur

c.

JOCELYN BROUSSEAU

Défendeur

JUGEMENT

[1] **VU** la preuve;

[2] **CONSIDÉRANT QUE** les parties sont propriétaires d'immeubles voisins;

[3] **CONSIDÉRANT QUE** la propriété du défendeur comprenait un hangar, lequel s'appuyait sur le mur extérieur nord de la propriété du demandeur;

[4] **CONSIDÉRANT QUE**, selon le demandeur, de l'eau s'est infiltrée par une "ouverture prononcée" dans la toiture du hangar et a endommagé sa propriété;

[5] **CONSIDÉRANT QUE** ce trou aurait permis à l'eau de s'infiltrer par le hangar et ensuite par ledit mur, causant ainsi de sérieux problèmes à l'intérieur du bâtiment, dû à un taux d'humidité excessif et une grave infestation d'insectes;

[6] **CONSIDÉRANT QUE**, selon le témoin Simon Carrier, le mur, qui était construit de blocs de ciment et âgé de 60 ans, contenait des "lézards et trous", ce qui, de toute évidence, a aussi facilité l'infiltration d'eau en question (photos pièces P-8, P-9 et P-10);

[7] **CONSIDÉRANT QUE**, cependant, n'eût été du mauvais état de la toiture voisine (le défendeur avait tenté de boucher le trou avec des sacs de plastique: pièce P-11), l'infiltration d'eau et les dommages y découlant auraient été moins importants;

[8] **CONSIDÉRANT QUE** les parties sont donc responsables à parts égales des dommages causés à la propriété du demandeur, vu leurs fautes contributives respectives (quant au demandeur: mauvais entretien du mur nord et âge avancé du bâtiment; quant au défendeur: mauvais entretien du hangar);

[9] **CONSIDÉRANT QUE** l'assureur n'a indemnisé le demandeur que pour les dommages causés à l'intérieur du bâtiment (témoignage de Carrier);

[10] **CONSIDÉRANT QUE** la réclamation vise les réparations apportées à la structure du bâtiment et dont les coûts n'ont pas été assumés par l'assureur (factures pièces P-4, P-5 et P-6, notes de Carrier pièce D-3 et estimation pièce D-4);

[11] **CONSIDÉRANT QUE** les factures P-4, P-5 et P-6 totalisent 6 061,11 \$;

[12] **VU** l'âge avancé de l'immeuble;

[13] **CONSIDÉRANT QUE** le Tribunal doit tenir compte de la dépréciation du bien, qu'il évalue à 60%;

[14] **CONSIDÉRANT QUE** le Tribunal évalue donc le *quantum* des dommages à 2 424,44 \$;

[15] **CONSIDÉRANT QUE** le défendeur est redevable envers le demandeur de 50% dudit montant, soit 1 212,22 \$;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE la demande, en partie;

CONDAMNE le défendeur à payer au demandeur la somme de 1 212,22 \$ avec les intérêts au taux légal de 5% l'an, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de l'assignation et les frais judiciaires de 157 \$.

ELIANA MARENGO, J.C.Q.

Date d'audience : 19 décembre 2011