

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME  
« Chambre civile »

N° : 700-32-026204-113

DATE : 31 JUILLET 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARIE-PIERRE BELLEMARE, J.C.Q.**

---

**DONNA MILES**

Partie demanderesse

c.

**YVES MONDELLO**

et

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE SEIGNEURIE STE-THÉRÈSE**

et

**PRIMUM COMPAGNIE D'ASSURANCE**

et

**PROMUTUEL DEUX-MONTAGNES**

et

**L'UNION CANADIENNE**

Parties défenderesses

---

### **JUGEMENT**

---

[1] Donna Miles «madame Miles» réclame 15 700 \$ à titre de dédommagement de Yves Mondello «monsieur Mondello», Syndicat des copropriétaires de Seigneurie Ste-Thérèse, Primum Compagnie d'assurance, Promutuel Deux-Montagnes et l'Union Canadienne pour dommages causés à sa propriété suite à deux dégâts d'eau

provenant de chez monsieur Mondello et pour troubles et inconvénients. Elle réduit sa réclamation à 7 000 \$.

[2] Monsieur Mondello n'a déposé aucune contestation. Tous les autres défendeurs nient leur responsabilité dans le présent litige.

### **QUESTIONS EN LITIGE:**

1- Madame Miles a-t-elle réussi à démontrer la faute de l'un ou l'autre des défendeurs ?

2- Le cas échéant, cette faute a-t-elle engendré des dommages ?

### **LES FAITS:**

[3] Le 18 septembre 2010, madame Miles subit un dégât d'eau à son domicile, un condominium. L'eau provient de chez son voisin d'en haut, monsieur Mondello. À ce jour, la cause exacte du sinistre est inconnue. Les hypothèses avancées par les parties sont les suivantes : l'eau provient du débordement de la laveuse de monsieur Mondello ou du mauvais fonctionnement de la tuyauterie reliée à cette laveuse. Par contre, tous s'entendent pour dire que l'eau origine du domicile de monsieur Mondello qui a lui aussi subi un dégât d'eau lors de ce sinistre.

[4] Au moment des événements, monsieur Mondello n'habite pas sa propriété, c'est sa belle-sœur qui y habite.

[5] Les dégâts d'eau causés au domicile de madame Miles sont sévères. Ils affectent 80% de sa propriété. Les travaux pour réparer le tout ont duré environ 50 jours alors qu'initialement, on lui avait dit qu'ils ne dureraient qu'entre sept à dix jours. Elle indique que ce n'est que plusieurs jours après le sinistre qu'on l'informe qu'elle peut séjourner à l'hôtel. Elle demeure donc à l'extérieur de sa résidence du 18 octobre au 4 novembre 2010.

[6] Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, les travaux sont complétés.

[7] Le 17 avril 2011, la même situation se reproduit, le domicile de madame Miles est de nouveau inondé. En pièce P-2, elle dépose une lettre enregistrée qu'elle a fait parvenir au Syndicat des copropriétaires de Seigneurie Ste-Thérèse. Elle écrit que suite au dégât d'eau du 17 avril 2011, elle s'est présentée au domicile de monsieur Mondello. Le locataire alors présent lui a confirmé avoir eu des problèmes au niveau de sa laveuse, mais lui explique avoir tout réglé la veille.

[8] Au moment des réparations après sinistre, un des employés de l'équipe de rénovation, Le Groupe Dijon, brise une pompe et cause un nouveau dégât d'eau chez

madame Miles. Le Groupe Dijon procède aux travaux de correction de ce troisième sinistre.

[9] Madame Miles réclame les montants suivants :

- ❑ 1 000 \$ à titre de remboursement de sa franchise pour son premier dégât d'eau, les assureurs ont couvert la franchise du second dégât d'eau;
- ❑ 2 700 \$ soit, 100 \$ par jour pour 27 jours situés entre le 4 novembre et le 1<sup>er</sup> décembre 2010 où elle a dû demeurer à son domicile malgré les travaux qui s'y faisaient, lui occasionnant de nombreux désagréments;
- ❑ 5 000 \$ pour troubles et inconvénients pour avoir été traité avec indifférence et sans grand empressement;
- ❑ 6 000 \$ à titre de dommages car elle est demeurée, du 18 septembre au 18 octobre 2010, dans une résidence sinistrée;
- ❑ 1 000 \$ de frais légaux, lettres d'avocat et procédures.

[10] Madame Miles explique qu'elle a fait de multiples démarches et envoyé de nombreux courriels afin que l'on s'occupe de son dossier. Elle indique que sa situation n'a pas été traitée correctement, dans des délais raisonnables et de façon juste et équitable, lui occasionnant de nombreux troubles et inconvénients.

[11] Pour fin de compréhension, le Tribunal reprendra la position et la preuve de chaque partie défenderesse.

### **Syndicat des copropriétaires de seigneurie Ste-Thérèse «Syndicat»**

[12] Diane Deguire témoigne, elle est vice-présidente.

[13] Elle indique que le Syndicat n'a aucune responsabilité dans le présent recours, car le dégât d'eau n'origine pas d'une partie commune. Le Syndicat a mandaté un plombier pour vérifier l'état du drain de la partie commune. Celui-ci a confirmé qu'il n'était pas bloqué au moment des événements.

### **TD assurance habitation et auto**

[14] Pierre Berthiaume, un employé, témoigne. Il indique qu'on aurait dû lire Primum compagnie d'assurance au lieu de TD assurance habitation et auto, on procède à un amendement séance tenante.

[15] Madame Miles détient un contrat d'assurance habitation avec Primum compagnie d'assurance «Primum», pour la période s'échelonnant du 1<sup>er</sup> décembre 2009 au 1<sup>er</sup> décembre 2010 (D-1). Cette police couvre le dommage par l'eau au

contenu de l'habitation et l'assurance complémentaire des copropriétaires, la répartition et les améliorations locatives. Cette police couvre l'unité de copropriété et non le bâtiment.

[16] La franchise lors d'une réclamation est de 1 000 \$. Au moment du sinistre, Primmum peut rembourser certains frais supplémentaires, tels que la relocalisation, les frais de transport et l'électricité.

[17] Le sinistre subi par madame Miles est rapporté le 21 septembre 2010. Dès lors, madame Miles est référée à son Syndicat de copropriété. Le 24 septembre 2010, le dossier est assigné à Olivier Leblanc de leur bureau, mais madame Miles refuse dans un premier temps de le rencontrer.

[18] Le 4 octobre 2010, une entente intervient entre madame Miles et Olivier Leblanc et un montant forfaitaire de 3 000 \$ est accordé à madame Miles (D-2).

[19] Il témoigne que l'on a offert à madame Miles de sortir de son domicile durant les travaux. Elle ne devait que fournir les factures d'hôtel pour obtenir un remboursement. Avant le 22 octobre 2010, madame Miles n'a formulé aucune demande de quitter sa résidence. Lorsqu'elle l'a fait, Primmum lui a remboursé les sommes supplémentaires suivantes:

- 1 343,68 \$ pour des frais de subsistance et produits de nettoyage (D-3);
- 384,18 \$ pour des frais additionnels de subsistance (D-4).

[20] Au total, une somme de 4 727,86 \$ a été versée à madame Miles pour le sinistre du 18 septembre 2010. Il confirme que de nombreuses discussions ont eu lieu avec madame Miles afin de régler le dossier.

[21] Madame Miles n'a pas renouvelé sa police avec Primmum compagnie d'assurance à l'échéance de celle-ci.

### **Promutuel Deux-Montagnes «Promutuel»**

[22] Marie-Claude Noiseux, une employée, témoigne. Promotuel est l'assureur de monsieur Mondello.

[23] Elle indique qu'en octobre 2010, Promutuel a reçu une première réclamation de son assuré, monsieur Mondello, suite à un dommage causé par l'eau à son unité de condominium, notamment au niveau du plancher. Elle indique que monsieur Mondello était absent au moment du sinistre.

[24] Elle confirme qu'il y a eu un débordement d'eau, mais en ignore la provenance. Promutuel a remboursé les frais liés aux dommages causés à la propriété de monsieur Mondello.

[25] Promutuel a assigné l'expert en sinistre, Richard Mc Cann, «monsieur Mc Cann» au dossier.

[26] Monsieur Mc Cann témoigne. La perte est survenue le 25 septembre 2010 et il rencontre monsieur Mondello pour la première fois le 25 mars 2011.

[27] Monsieur Mondello se trouvait à l'extérieur du pays et sa belle-sœur, qui habitait son unité de condominium, n'était pas disponible pour le rencontrer.

[28] Après discussion avec Monsieur Labrecque du Syndicat, il comprend que suite à certaines vérifications, le Syndicat a conclu que le drain dans lequel l'eau de la laveuse de monsieur Mondello se déverse et qui est une partie commune, n'est pas bloqué.

[29] Lorsqu'il se présente au domicile de monsieur Mondello, il constate des dommages dans la salle à manger.

[30] Confronté aux longs délais qui se sont écoulés avant que monsieur Mondello ne soit rencontré et que les lieux ne soient expertisés, monsieur Mc Cann explique qu'il a dû insister pour obtenir la collaboration de monsieur Mondello et qu'ils ont même dû l'aviser qu'il serait responsable de toute aggravation des dommages.

[31] Il n'est pas en mesure de confirmer que la laveuse de monsieur Mondello est responsable des dégâts causés à son domicile et à celui de madame Miles. Il émet l'hypothèse que le drain en est peut-être responsable.

### **Union Canadienne (pour madame Miles)**

[32] Monsieur Yves Descostes témoigne. Union Canadienne est l'assureur habitation de madame Miles sur la période s'échelonnant du 29 novembre 2010 au 29 novembre 2012, soit au moment des deuxième et troisième sinistres.

[33] Le 17 avril 2011, Union Canadienne reçoit une réclamation suite à un dégât d'eau survenu au domicile de madame Miles. Celle-ci lui rembourse alors différentes factures, notamment pour des frais de nettoyage, de subsistance et de kilométrage. Monsieur Descostes n'est toutefois pas en mesure d'établir le montant exact versé à madame Miles dans le cadre de cette réclamation.

### **Union canadienne (pour le Syndicat)**

[34] Jean-Eude Hunt «monsieur Hunt» témoigne comme expert indépendant pour la deuxième perte subie par madame Miles, soit celle du mois d'avril 2011. Il reçoit un

premier appel du président du Syndicat le 18 juillet 2011. On lui explique qu'un deuxième dégât d'eau provenant du condominium au-dessus de madame Miles est survenu.

[35] Il rencontre madame Miles le 21 juillet 2012.

[36] Le Groupe Dijon a accepté de faire les travaux requis qui se situaient principalement au plafond du condominium de madame Miles. Lors de ces travaux, un de leurs employés a malencontreusement brisé un tuyau ce qui a causé un plus grand dommage aux biens de madame Miles.

[37] Monsieur Yves Bernier, responsable pour le Groupe Dijon, a accepté de réparer le tout.

[38] Il explique avoir recommandé que l'on effectue une expertise du drain appartenant à la partie commune. Le président du Syndicat, monsieur Major, l'a informé qu'une telle expertise avait été faite et conclut que le drain n'était pas bloqué.

[39] Comme l'eau provenait du domicile de monsieur Mondello, le 3 août 2011, monsieur Hunt envoie une lettre de mise en cause à monsieur Mondello. Il demande à le rencontrer et avoir accès à son domicile, mais il n'obtient aucune collaboration de ce dernier. Monsieur Mondello se trouve régulièrement à l'extérieur du pays. Il lui a également été impossible de rejoindre le locataire de monsieur Mondello qui ne se trouvait que rarement sur les lieux.

[40] Il n'a pas été en mesure d'obtenir une déclaration tant de monsieur Mondello que de son locataire. Il explique que la personne qui se trouvait chez monsieur Mondello au moment du sinistre devait savoir d'où provenait la fuite.

[41] Ainsi, il lui a été impossible d'établir avec précision la cause exacte du sinistre.

[42] Il explique avoir fait parvenir une lettre à madame Miles en date du 22 mars 2012 pour l'enjoindre de collaborer aux travaux et qu'à défaut, le Syndicat ne serait pas responsable de l'aggravation des dommages.

### **RÈGLES DE DROIT APPLICABLES:**

[43] Le demandeur a le fardeau en vertu de l'article 2803 du *Code civil du Québec* de prouver les faits qui soutiennent ses prétentions. Il doit établir la faute, le lien de causalité et le dommage.

[44] Les articles 1457, 1458, 1465 et 2501 du *Code civil du Québec* se lisent respectivement ainsi :

**1457.** Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

**1458.** Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

**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.

**2501.** Le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre.

Le choix fait par le tiers lésé à cet égard n'emporte pas renonciation à ses autres recours.

### **ANALYSE:**

[45] Le Tribunal analysera la première question en litige par rapport à chacun des défendeurs:

- Madame Miles a-t-elle réussi à démontrer la faute de l'un ou l'autre des défendeurs ?

[46] Tout d'abord, traitons de la responsabilité du Syndicat et de son assureur, l'Union canadienne.

[47] Pour établir que madame Miles a droit ou non à des dommages, il faut déterminer si une faute a été commise et le cas échéant, qu'elle a engendré des dommages.

[48] Il appartenait à madame Miles de démontrer que tant le Syndicat que son assureur avaient commis une faute. Or, la preuve prépondérante est à l'effet que l'eau qui a causé les deux premiers sinistres au domicile de madame Miles provenait du

domicile de monsieur Mondello et non d'une partie commune de la copropriété. Même si on a laissé sous-entendre que le drain de la partie commune aurait pu être bloqué et ainsi, avoir causé ce dégât d'eau, il ne s'agit là que d'une simple hypothèse qui n'est pas supportée par la preuve. La preuve tend plutôt à démontrer que le drain n'est pas en cause dans la présente situation.

[49] Par conséquent, madame Miles ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer que tant le Syndicat que son assureur avaient commis une faute.

[50] Primum compagnie d'assurance et l'Union Canadienne ont toutes deux, à des moments différents, été les assureurs habitation de madame Miles.

[51] Primum assurait les biens de madame Miles lors du premier sinistre en septembre 2010. Quelques jours seulement après le dégât, on assigne Olivier Leblanc au dossier de madame Miles. Rapidement, une entente est intervenue et un montant forfaitaire est accordé pour dédommager madame Miles.

[52] Madame Miles soumet d'autres réclamations à Primum pour divers frais, dont des frais de subsistance. Ces frais sont tous acquittés par Primum.

[53] Madame Miles réclame certains montants à titre de dédommagement parce qu'elle a dû demeurer dans une maison sinistrée et certains autres parce qu'elle a dû habiter hors de son domicile pendant quelque temps.

[54] La preuve démontre que dès le début, Primum a offert à madame Miles de quitter son domicile sinistré, ce qu'elle a choisi de ne pas faire. Le Tribunal n'y voit là aucune faute de la part de Primum, mais davantage un choix de madame Miles. D'autre part, Primum n'a commis aucune faute en offrant à madame Miles de demeurer à l'extérieur de son domicile durant les travaux de réparation et en assumant les frais de subsistance s'y afférents. Au contraire, la preuve démontre que Primum a agi rapidement, avec célérité et dans le respect des droits de son assurée. Le Tribunal conclut que Primum n'a aucune responsabilité dans le présent litige.

[55] L'Union canadienne assure les biens de madame Miles lors du deuxième sinistre.

[56] Quoiqu'elle ait été incapable de confirmer certains montants, il appert que l'Union Canadienne a remboursé à madame Miles ses frais de subsistance, de transport et de nettoyage. La preuve présentée par madame Miles ne révèle aucun manquement de la part de l'Union Canadienne entraînant sa responsabilité. Le Tribunal conclut que l'Union Canadienne, assureur personnel de madame Miles, a rempli ses obligations vis-à-vis son assurée et par conséquent, elle n'a commis aucune faute.

[57] Maintenant, la responsabilité de monsieur Mondello et de son assureur, Promutuel Deux-Montagnes.



[58] Monsieur Mondello n'a déposé aucune contestation à la présente demande.

[59] La preuve non-contredite est à l'effet que l'eau qui s'est infiltrée au domicile de madame Miles provient du domicile de monsieur Mondello. Selon toute vraisemblance, la laveuse appartenant à monsieur Mondello serait la cause de ce dégât d'eau.

[60] Malgré les démarches effectuées par madame Miles et les différents assureurs, monsieur Mondello n'a aucunement collaboré à l'enquête visant à déterminer la source du dégât d'eau bien qu'il ait lui-même subi un sinistre. Ce n'est que six mois après le premier dégât d'eau qu'il ouvre sa porte à l'expert en sinistre, monsieur Mc Cann.

[61] Par sa négligence et son inaction, il n'a pas été possible d'établir la cause exacte du dégât d'eau qui provenait de chez lui et ainsi, éviter un deuxième sinistre.

[62] Monsieur Mondello s'est abstenu d'agir alors qu'il aurait dû le faire. Suivant l'application de l'article 1457 *du Code civil du Québec*, chaque personne a l'obligation de se comporter de façon prudente et diligente et de respecter les règles qui s'imposent à elle. En l'espèce, monsieur Mondello a manqué à son obligation de prudence et de diligence. Son comportement est certainement fautif.

[63] Considérant la façon presque identique dont s'est déroulé le deuxième sinistre, il y a lieu de croire que celui-ci aurait pu être évité par la collaboration active de monsieur Mondello dès le premier sinistre.

[64] Monsieur Mondello étant propriétaire des lieux, il est également propriétaire des appareils de plomberie qu'ils contiennent et des préjudices qu'ils causent par leur fait autonome. L'ensemble de la preuve démontre que lors des deux sinistres, l'eau causant les dégâts provenait d'un appareil de plomberie dont il est propriétaire.

[65] Le Tribunal détermine que monsieur Mondello est également responsable du préjudice causé aux biens de madame Miles par le biais de l'article 1465 *du Code civil du Québec*.

[66] Le Tribunal estime que madame Miles a droit au remboursement de sa franchise de 1 000 \$ associée au premier sinistre de même qu'à un montant de 1 500 \$ pour les divers troubles et inconvénients que tous ces sinistres lui ont fait vivre.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[67] **ACCUEILLE en partie** la demande;

[68] **CONDAMNE** Yves Mondello et Promutuel Deux-Montagnes solidairement à payer à la partie demanderesse la somme de 2 500 \$ avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la demande, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 *du Code civil du Québec* et les frais judiciaires au montant de 159 \$.

[69] **REJETTE** la demande contre SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE SEIGNEURIE STE-THÉRÈSE, PRIMMUM COMPAGNIE D'ASSURANCE et L'UNION CANADIENNE;

[70] **SANS FRAIS.**

---

Honorable Marie-Pierre Bellemare J.C.Q.

Date d'audience : 3 AVRIL 2014