

lavery

DROIT ► AFFAIRES

Assurances de dommages

VICE CACHÉ, RÉDUCTION DU PRIX DE VENTE ET GARANTIE D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ

LOUIS CHARETTE

LE 2 JUIN 2010, LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC A CONFIRMÉ LE JUGEMENT DE LA COUR SUPÉRIEURE (J. GILLES HÉBERT) QUI AVAIT REJETÉ L'ACTION EN GARANTIE DE L'ASSURÉ CONTRE L'ASSUREUR DE SA RESPONSABILITÉ DANS LE CADRE D'UNE ASSURANCE HABITATION. L'ASSURÉ PRÉTENDAIT QUE LA RÉCLAMATION DE L'ACHETEUR DE SA RÉSIDENCE EN RÉDUCTION DU PRIX DE VENTE EN RAISON D'UN VICE CACHÉ ÉTAIT COUVERTE PAR LA POLICE D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ.¹

LES FAITS

En avril 2005, les demandeurs Bérubé et Marciel achètent la résidence de Johnston. Quelques jours après en avoir pris possession, décidant de procéder à l'agrandissement de la cuisine, les demandeurs font démolir une galerie extérieure et découvrent deux tuyaux qui sortent du sol. Un examen plus poussé leur permet de constater qu'il y a un ancien réservoir d'huile à chauffage enfoui dans le terrain, que celui-ci est perforé et que le sol est contaminé.

Les demandeurs avisent Johnston qui donne avis à son assureur, Chubb du Canada, Compagnie d'assurance (« Chubb »). Les demandeurs intentent des procédures en Cour supérieure réclamant à Johnston le coût des travaux de réhabilitation du sol et d'enlèvement du réservoir enfoui. Ils réclament également des dommages et intérêts pour les troubles et inconvénients ainsi que les honoraires extrajudiciaires.

Johnston intente une action en garantie contre Chubb demandant qu'il soit ordonné à cette dernière d'assurer sa défense et éventuellement d'indemniser les demandeurs.

LA POLICE D'ASSURANCE

Johnston bénéficiait d'une police d'assurance émise par Chubb. Cette police comportait diverses garanties, dont la responsabilité civile. La couverture d'assurance pour la responsabilité personnelle de l'assuré est décrite ainsi :

« *Personal Liability Coverage*

We cover damages a covered person is legally obligated to pay for personal injury or property damage which take place anytime during the policy period and are caused by an occurrence, unless stated otherwise or an exclusion applies. Exclusions to this coverage are described in Exclusions. »

Les termes « property damage » et « occurrence » sont définis ainsi :

« *Property damage* » means physical injury to or destruction of tangible property, including the loss of its use. Tangible property includes the cost of recreating or replacing stocks, bonds, deeds, mortgages, bank deposits, and similar instruments, but does not include the value represented by such instruments.

¹ Johnston c. Chubb Insurance Company of Canada, 2010 QCCA 1066.

Occurrence means a loss or accident to which this insurance applies and which begins within the policy period. Continuous or repeated exposure to substantially the same general conditions unless excluded is considered to be one occurrence. » (notre soulignement)

Johnston prétend que la découverte du réservoir enfoui et la contamination des sols constituent un sinistre ayant causé des dommages, soit la réclamation pour une réduction du prix de vente des demandeurs.

LE JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE

En première instance², le juge constate que les demandeurs ont établi la présence d'un vice caché, en l'occurrence un vieux réservoir enfoui et la contamination du sol. Il condamne donc Johnston à payer le coût de remise en état du terrain. Cependant, comme Johnston n'était pas au courant de la présence de ce réservoir enfoui ou de la contamination des sols, il n'accorde aucun dommage pour troubles et inconvénients. Quant à la réclamation pour les honoraires extrajudiciaires, le juge de première instance conclut que la preuve des demandeurs ne satisfait pas aux exigences de l'arrêt *Viel c. Entreprises immobilières du terroir ltée*³.

Quant à l'action en garantie de Johnston contre Chubb, il conclut que Chubb n'avait ni l'obligation de défendre ni celle d'indemniser Johnston. En effet, il précise qu'il n'y a pas d'« occurrence »:

« [59] Le Tribunal constate que dans la présente affaire, il n'y a pas d'« occurrence » ou de sinistre ou d'accident ou d'événement. Il y a exactement la même situation avant

l'achat de la propriété en 1986 par Johnston et après l'achat par les demandeurs en 2005. »

Par ailleurs, le juge de première instance conclut que la réclamation des demandeurs est clairement une demande de réduction du prix de vente de la propriété et que celle-ci ne constitue pas un « property damage » au sens de la police.

LE JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL

Rappelant le texte de la couverture d'assurance responsabilité, la Cour d'appel confirme le jugement de première instance en ces termes :

"[7] The trial judge was right to conclude that this coverage could not be triggered here since there had been no damage caused by an occurrence to the property. This conclusion is the only one to be drawn from a correct interpretation of the policy, as it was decided in numerous cases.

[8] In reality, the amount that the appellant was condemned to pay to the purchaser was nothing but the restitution of a part of the paid purchase price to reflect the true value of the property at the time of the sale considering its real state." (soulignement de la Cour)

La Cour d'appel confirme que le juge de première instance n'a commis aucune erreur de droit et qu'il était bien fondé d'appliquer la jurisprudence antérieure sur la question, en concluant que Johnston n'était pas assuré pour la réclamation en réduction du prix de vente.

² 2008 QCCS 4589.

³ [2002] R.J.Q. 1262 (C.A.).

CONCLUSION

Un vice caché n'est pas en soi un sinistre et une demande de réduction de prix de vente en raison d'un vice caché n'est pas une demande de dommages compensatoires. Il s'agit d'un jugement au mérite qui, à notre avis, confirme la jurisprudence antérieure de la Cour supérieure et celle de la Cour d'appel refusant la permission d'en appeler des jugements de première instance rendus dans le cadre de requêtes dites « Wellington » en matière de vice caché.

LOUIS CHARETTE

514 877-2946

lcharette@lavery.ca

VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC LES MEMBRES DU GROUPE ASSURANCES DE DOMMAGES POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE BULLETIN

ANNE BÉLANGER 514 877-3091 abelanger@lavery.ca
 JEAN BÉLANGER 514 877-2949 jbelanger@lavery.ca
 MARIE-CLAUDE CANTIN 514 877-3006 mccantin@lavery.ca
 PIERRE CANTIN 418 266-3091 pcantin@lavery.ca
 PAUL CARTIER 514 877-2936 pcartier@lavery.ca
 LOUISE CÉRAT 514 877-2971 lcerat@lavery.ca
 LOUIS CHARETTE 514 877-2946 lcharette@lavery.ca
 JULIE COUSINEAU 514 877-2993 jcousineau@lavery.ca
 DANIEL ALAIN DAGENAIS 514 877-2924 dadagenais@lavery.ca
 MARY DELLI QUADRI 514 877-2953 mdquadri@lavery.ca
 NATHALIE DUROCHER 514 877-3005 ndurocher@lavery.ca
 BRIAN ELKIN 613 560-2525 belkin@lavery.ca
 MARIE-ANDRÉE GAGNON 514 877-3011 magagnon@lavery.ca
 SOPHIE GINGRAS 418 266-3069 sgingras@lavery.ca
 JULIE GRONDIN 514 877-2957 jgrondin@lavery.ca
 JEAN HÉBERT 514 877-2926 jhebert@lavery.ca
 ODETTE JOBIN-LABERGE 514 877-2919 ojlaberge@lavery.ca
 JONATHAN LACOSTE-JOBIN 514 877-3042 jlacostejobin@lavery.ca
 MAUDE LAFORTUNE-BÉLAIR 514 877-3077 mlafortunebelair@lavery.ca
 BERNARD LAROCQUE 514 877-3043 blarocque@lavery.ca
 CLAUDE LAROSE 418 266-3062 clarose@lavery.ca
 JEAN-FRANÇOIS LEPAGE 514 877-2970 jflepage@lavery.ca
 ANNE-MARIE LÉVESQUE 514 877-2944 amlevesque@lavery.ca
 JEAN-PHILIPPE LINCOURT 514 877-2922 jplincourt@lavery.ca
 ROBERT W. MASON 514 877-3000 rwmason@lavery.ca
 J. VINCENT O'DONNELL 514 877-2928 jvodonnell@lavery.ca
 MARTIN PICHETTE 514 877-3032 mpichette@lavery.ca
 DINA RAPHAËL 514 877-3013 draphael@lavery.ca
 MARIE-HÉLÈNE RIVERIN 418 266-3082 mhriverin@lavery.ca
 IAN ROSE 514 877-2947 irose@lavery.ca
 JEAN SAINT-ONGE 514 877-2938 jsaintonge@lavery.ca
 VIRGINIE SIMARD 514 877-2931 vsimard@lavery.ca
 MÉLANIE VADEBONCOEUR 613 560-2528 mvadeboncoeur@lavery.ca
 EVELYNE VERRIER 514 877-3075 everrier@lavery.ca

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877- 3071.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2010 ► LAVERÉ, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit.

Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.

MONTRÉAL QUÉBEC OTTAWA