

Vendre sa maison est une activité de la vie privée assurée

Par Bernard Larocque



Dans une affaire récente, *Assurances générales des Caisses Desjardins c. Groupe Commerce*¹, l'assureur-demandeur (Desjardins) poursuivait les anciens propriétaires de l'immeuble (Riccio et Marcone) et leur assureur (Groupe Commerce) en subrogation pour l'indemnité versée à la suite de l'incendie de l'immeuble assuré par Desjardins. Cet incendie serait dû à un vice caché du système électrique.

Groupe Commerce a refusé d'indemniser ses assurés et a présenté une requête en irrecevabilité de la demande principale alléguant, dans un premier temps, qu'il s'agissait d'une responsabilité contractuelle non couverte, soit la garantie légale imposée au vendeur, et dans un second temps, qu'en raison de la présomption de connaissance que la loi impute aux vendeurs, il s'agissait d'une faute intentionnelle et qu'il n'avait aucune obligation de défendre ses assurés.

Il est admis qu'au moment de l'incendie, Riccio et Marcone n'avaient pas d'intérêt assurable dans l'immeuble vendu et que seule la portion « assurance responsabilité » de leur actuel contrat d'assurance des propriétaires était susceptible d'application.

La garantie Responsabilité civile se lit comme suit :

« Responsabilité Civile de la vie privée

Nous couvrons les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant vous incomber en raison de dommages corporels, de dommages matériels, ou de privation de jouissance, causés à autrui du fait :

- 1. de toute activité de votre vie privée, partout dans le monde;**
- 2. des lieux assurés, y compris la responsabilité de tiers assumée par vous par contrat et se rattachant auxdits lieux. »**



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

¹ J.E. 2001-41 (C.S.);

La police comporte aussi l'exclusion suivante au chapitre de la responsabilité locative seulement :

« Nous ne couvrons pas :

• les dommages dont vous devez répondre uniquement parce que vous en avez assumé la responsabilité par contrat. »

Les définitions suivantes sont également pertinentes :

« Dommages matériels, toute détérioration ou destruction d'une chose ou substance.

Sinistre, tout événement générateur de dommages, étant précisé que tous les dommages ayant la même origine seront imputés à un seul et même sinistre, quel que soit le nombre de tiers lésés. »

Le juge Crête résume ainsi la position de Groupe Commerce :

« L'assurance de dommages n'est pas destinée à protéger des conséquences contractuelles provenant de l'effet de la loi. En vendant leur maison, les défendeurs ont assumé une garantie légale protégeant les acheteurs contre les vices cachés dont la maison pouvait être affectée. Demander à l'assureur d'indemniser ses assurés en application de la garantie contre les vices cachés revient à lui faire assumer des obligations contractuelles de garanties légales non couvertes par la police. »

Cependant, le juge note que la garantie Responsabilité civile de la vie privée ne fait aucune distinction entre la responsabilité délictuelle et contractuelle et que l'exclusion de la responsabilité légale ne vise que la responsabilité locative. De plus, il importe de faire une distinction entre le « vice caché » lui-même et le « sinistre causé par le vice caché ».

Ainsi, ne serait pas couverte la réparation du vice caché découvert après la vente (art. 2465 C.c.Q.), mais le dommage causé à d'autres biens par le sinistre résultant du vice caché serait couvert.

Le juge Crête ajoute ce qui suit :

« ... suivre l'argument de Groupe Commerce équivaudrait à dire que le vendeur d'une maison serait sans aucune protection assurable pour sa responsabilité civile lorsque le bien qu'il vient de vendre est subitement détruit en conséquence d'un vice caché affectant le bien en question, même s'il entraîne dans sa perte les meubles non seulement du nouveau propriétaire, mais aussi du locataire, d'un voisin, etc. »

Le juge rejette aussi l'argument selon lequel la réparation recherchée en matière de garantie légale ne soit pas des dommages compensatoires mais plutôt une action en résolution de la vente ou en réduction de prix car, en l'espèce, les allégués de l'action font bien voir qu'il s'agit d'une action en dommages pour la perte de la maison.

Enfin, sur la question de la faute intentionnelle présumée, le juge estime qu'il est impossible de se prononcer sur cette question sans preuve et que l'assureur ne peut refuser de défendre ses assurés à ce stade des procédures.

Il est important de noter que cette décision a été rendue dans le cadre de requêtes préliminaires et que le juge reconnaît ne pouvoir statuer de façon finale et définitive sur les thèses en présence; ainsi, le juge qui rendra une décision sur le fond du litige pourrait réviser ce jugement.

Il s'agit donc d'une affaire à suivre mais d'ici à ce qu'un jugement final intervienne, l'analyse de la couverture « Responsabilité civile de la vie privée » est innovatrice et risque d'être invoquée par les assurés poursuivis pour vice caché afin de forcer les assureurs à prendre leur fait et cause.

Bernard Larocque



Bernard Larocque est membre du Barreau du Québec depuis 1995 et se spécialise en droit des assurances.

Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe du Assurance générale et de dommages pour toute question relative à ce bulletin.

à nos bureaux de Montréal

Edouard Baudry
Anne Bélanger
Jean Bélanger
Marie-Claude Cantin
Michel Caron
Paul Cartier
Isabelle Casavant
Jean-Pierre Casavant
Louise Cérat
Louis Charette
Julie Cousineau
Daniel Alain Dagenais
François Duprat
Nicolas Gagnon
Sébastien Guénette
Jean Hébert
Odette Jobin-Laberge
Bernard Larocque
Jean-François Lepage
Robert Mason
Pamela McGovern
Jacques Nols
J. Vincent O'Donnell
Janet Oh
Dina Raphaël
André René
Ian Rose
Jean Saint-Onge
Évelyn Verrier
Dominique Vézina
Richard Wagner

à nos bureaux de Québec:

Pierre Cantin
Philippe Cantin
Pierre F. Carter
Pierre Gourdeau
Claude M. Jarry
Claude Larose
Jean-François Pichette
Marie-Elaine Racine

à nos bureaux d'Ottawa

Brian Elkin
Patricia Lawson
Alexandra LeBlanc

Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec)
H3B 4M4

Téléphone :
(514) 871-1522
Télécopieur :
(514) 871-8977

Québec

Bureau 500
925, chemin Saint-Louis
Québec (Québec)
G1S 1C1

Téléphone :
(418) 688-5000
Télécopieur :
(418) 688-3458

Laval

Bureau 500
3080, boul. Le Carrefour
Laval (Québec)
H7T 2R5

Téléphone :
(450) 978-8100
Télécopieur :
(450) 978-8111

Ottawa

Bureau 1810
360, rue Albert
Ottawa (Ontario)
K1R 7X7

Téléphone :
(613) 594-4936
Télécopieur :
(613) 594-8783

Site Web

www.laverydebilly.com

Droit de reproduction réservé. 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.