

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

1<sup>er</sup> mars 2018

### Assurance responsabilité et vices cachés

Lors de la découverte d'un vice caché, plusieurs propriétaires se tournent vers leur assureur responsabilité pensant que ce dernier prendra automatiquement fait et cause. Or, ce n'est malheureusement presque jamais le cas tel que le rappelle la Cour supérieure dans *St-Aubin c. Bilodeau*<sup>1</sup>.

Dans cette affaire, la demanderesse a acquis l'immeuble le 30 novembre 2004 et poursuit les défendeurs Leblanc et Richard en vices cachés pour un montant de plus de 75 000\$, incluant les coûts des travaux correctifs, des travaux de démolition et de réparations urgentes, des troubles et inconvénients ainsi que la perte de revenus locatifs.

Les vendeurs ont signifié à la SSQ Assurances Générales Inc. une demande en garantie. Ils présentent également une demande de type Wellington afin qu'il soit ordonné à leur assureur d'assumer son obligation de les défendre dans cette procédure. En effet, ils veulent être indemnisés de toute condamnation pouvant résulter de la demande principale et demandent à leur assureur d'assumer tous les honoraires et dépens qu'ils vont devoir encourir jusqu'à ce qu'un jugement final intervienne. Leur demande repose sur l'article 2503 al. 1 du *Code civil du Québec* qui indique que « l'assureur est tenu de prendre fait et cause pour toute personne qui a droit au bénéfice de l'assurance et d'assumer sa défense dans toute action dirigée contre elle ».

Tout d'abord, le tribunal rappelle qu'il faut un événement causant un dommage matériel pour provoquer l'application des polices. Le vice caché comme tel bénéficie d'une exclusion légale faisant en sorte qu'il n'est pas couvert par l'assurance<sup>2</sup>. En effet, l'article 2465 CCQ énonce que « l'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci. ». Le juge

---

<sup>1</sup> *Pageau c. Leblanc*, 2008 QCCS 5621 (CanLII)

<sup>2</sup> *Id.*, par. 16-17.

indique donc que la présence d'un vice caché n'est donc pas un sinistre en soi. Par contre, le dommage qui résulte d'un événement lié au vice caché peut être un sinistre couvert<sup>3</sup>. Cela signifie qu'un assureur pourrait être tenu d'indemniser son assuré pour les dommages causés ou découlant d'un vice mais non pas pour la correction du vice lui-même.

Une fois ces principes établis, le tribunal se penche sur la question de voir si les éléments de la demande principale sont visés par la couverture d'assurance. D'abord, les vendeurs ont volontairement omis de dénoncer certains vices, d'où la réclamation en dommages-intérêts des vendeurs basée sur l'art. 1728 CCQ. Étant donné la faute intentionnelle des assurés, cet élément de la réclamation ne peut être couvert au sens de l'article 2464 CcQ. Quant à la perte de revenus locatifs, le tribunal indique qu'elle ne résulte pas d'un sinistre survenu en raison du vice caché ou d'un "*événement causant des dommages*" qui résulte de ce vice. Pour terminer, le tribunal conclut également que les montants réclamés pour la démolition, les travaux urgents et les autres coûts correctifs ne sont pas couverts par l'assurance puisque les coûts reliés aux "*travaux à effectuer*" constituent la conséquence ou le corollaire de l'existence des vices cachés mais ne résultent pas d'un événement dommageable attribuable à la présence de ces vices.

La demande Wellington des défendeurs a donc été rejetée. La Cour supérieure a d'ailleurs penché dans le même sens dans la décision *Chayer c. Perras*<sup>4</sup> rendue plus récemment.

**Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.**

---

<sup>3</sup> *Id*, par. 19.

<sup>4</sup> *Chayer c. Perras*, 2015 QCCS 3196 (CanLII)