

EYB2017REP2292

Repères, Septembre, 2017

Luc LACHANCE\*

Commentaire sur la décision Chayer c. Perras – Les vices cachés ne sont pas considérés comme un sinistre en matière d'assurance

Indexation

ASSURANCES ; DOMMAGES ; RESPONSABILITÉ ; OBLIGATION DE DÉFENDRE DE L'ASSUREUR ; VENTE ; OBLIGATIONS DU VENDEUR ; GARANTIE DE QUALITÉ ; VICE CACHÉ ; CONNAISSANCE DU VENDEUR

## TABLE DES MATIÈRES

### [INTRODUCTION](#)

### [I- LES FAITS](#)

### [II- LA DÉCISION](#)

### [III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR](#)

### [CONCLUSION](#)

#### Résumé

*L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure décide qu'une réclamation pour vices cachés n'est pas un événement causant des dommages et ne constitue donc pas un sinistre au sens de la police d'assurance. Ainsi, l'assureur n'a pas à prendre fait et cause pour son assuré relativement à sa réclamation.*

#### INTRODUCTION

Déjà, en 1995, la Cour, dans *Boréal Assurances Inc. c. Réno-Dépôt inc.*<sup>1</sup>, énonce les principes d'assurance-responsabilité et de l'obligation de défendre et d'indemniser d'un assureur. La Cour y rappelle que le but d'un contrat d'assurance-responsabilité est de « garantir le patrimoine de l'assuré des conséquences de sa responsabilité » (art. 2503 C.c.Q.). Ainsi, l'assureur est assujéti à deux obligations : celle de défendre la personne assurée et celle de l'indemniser.

L'obligation de défendre impose à l'assureur la prise en charge, en temps opportun, de la défense de la personne assurée. L'assureur doit prendre fait et cause pour cette personne et assumer les frais et les coûts afférents à sa défense.

L'obligation d'indemniser doit s'exécuter lorsque la personne assurée est poursuivie en responsabilité par un tiers et doit payer des dommages, soit à la suite d'un jugement ayant force de chose jugée, soit à la suite d'une transaction opposable à l'assureur.

En droit des assurances, une requête de type Wellington est une requête présentée par un assuré contre son assureur responsabilité demandant à la Cour de forcer ce dernier à assumer son obligation de le défendre dans le cadre d'une action intentée contre lui.

Dans *Chayer c. Perras*<sup>2</sup>, le jugement de la Cour supérieure porte entre autres sur la requête Wellington des vendeurs poursuivis en vices cachés.

Dans ce jugement, la Cour supérieure doit déterminer si une réclamation pour vices cachés constitue un sinistre aux termes de la police d'assurance habitation de Desjardins assurances générales (ci-après « Desjardins »).

#### I- LES FAITS

Madame Nathalie Chayer achète une maison en 2013 de madame Anne Perras, auparavant cédée par monsieur René Bourgeois, tous deux assurés de Desjardins. Au cours de l'année 2014, le fils de Chayer développe des problèmes de santé. Après expertises, Chayer découvre des infiltrations d'eau dans la maison et intente un recours en vices cachés contre Perras et Bourgeois. Ces derniers, alors poursuivis par l'acheteur de leur résidence qui les tient responsables à la suite de la découverte de vices affectant l'immeuble acquis, désirent que Desjardins, leur compagnie d'assurances, prenne fait et cause pour eux.

La Cour devait donc déterminer si les faits allégués par les assurés relevaient de la couverture prévue à leur police d'assurance habitation.

#### II- LA DÉCISION

Le tribunal rejette la requête ordonnant à Desjardins de prendre fait et cause pour la partie requérante, Anne Perras et René Bourgeois.

La police d'assurance de Desjardins protégeait ses assurés contre les réclamations de tiers en raison de dommages survenant du fait de leur habitation ou de son contenu ou des activités de leur vie privée. La police d'assurance ne couvrait que les événements causant des dommages. Ainsi, l'événement devait obligatoirement causer des dommages à l'immeuble afin de donner ouverture à l'application de la couverture.

Or, dans le cas à l'étude, l'immeuble était dans le même état avant qu'après l'achat. En effet, les vices cachés étaient existants lors de la vente, mais n'avaient simplement pas été décelés. Il n'y avait donc pas eu de sinistre. La Cour a également mentionné qu'en vertu de la police d'assurance en vigueur, seuls les dommages compensatoires étaient couverts et conséquemment, les dommages punitifs réclamés par l'acheteur ne pouvaient être couverts par cette police.

Après analyse, le tribunal concluait que Desjardins était en droit de nier couverture. La demande des assurés a donc été rejetée. Cette décision n'a pas été portée en appel.

#### III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

Nous savons qu'une police d'assurance couvre notamment la responsabilité civile des assurés pour les sinistres découlant de leurs faits et gestes. Dans les contrats en

vigueur au Québec, un sinistre est un événement causant des dommages matériels ou corporels. Or, la présence de vices cachés ne constitue pas un « événement » causant des dommages. Se basant sur un arrêt de la Cour d'appel rendu en 2010<sup>3</sup>, la Cour énonce ce qui suit :

[31] Pour qu'il y ait application de la police, il faut un événement qui cause des dommages.

[32] Dans *Johnston c. Chubb Insurance Company of Canada*, 2010 QCCA 1066, [EYB 2010-174936](#) (CanLII), où monsieur Johnston poursuivait son assureur en garantie à la suite d'une réclamation de l'acquéreur de sa propriété. La Cour d'appel confirme en ces termes le jugement rendu en première instance :

[7] The trial judge was right to conclude that this coverage could not be trigge[re]d 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.  
(Références omises)

Ainsi, la réclamation pour dommages découlant de vices cachés n'est, en règle générale, pas couverte par la police d'assurance. Conséquemment, l'assureur n'a pas à prendre fait et cause pour son assuré.

Déjà, dans *Assurances générales des Caisses Desjardins c. Groupe Commerce, compagnie d'assurances*<sup>4</sup>, la Cour écrivait :

[27] À cet article, le code ne fait pas de distinction entre les types de fautes de l'assuré susceptibles d'être couvertes par l'assureur, soit les fautes contractuelles et les fautes extracontractuelles. En principe, rien ne s'oppose à ce que les fautes contractuelles soient aussi bien couvertes que les fautes extracontractuelles.

[28] La vente d'un bien emporte l'obligation de garantir l'acheteur contre les vices cachés dont ce bien pourrait être affecté. Le fait, pour le propriétaire d'une maison, de livrer à son acheteur un bien affecté d'un vice caché constitue une faute contractuelle commise dans le cadre des activités de la vie privée.

En droit des assurances, selon la Cour suprême du Canada, la simple possibilité qu'une réclamation puisse faire l'objet d'une couverture d'assurance enclenche le devoir de l'assureur de défendre son assuré. En effet, dans l'arrêt de la Cour suprême *Progressive Homes Ltd. c. Cie canadienne d'assurances générales Lombard*, la Cour mentionne que « [l']assureur est tenu d'opposer une défense si les actes de procédure énoncent des faits qui, s'ils se révélaient véridiques, exigeraient qu'il indemnise l'assuré relativement à la demande »<sup>5</sup>.

En matière de vente, et cela s'applique à la vente d'un immeuble, il importe de préciser que la vente d'un bien implique l'obligation de garantir l'acheteur contre les vices cachés dont ce bien pourrait être affecté. Ici, le recours de l'acheteur était fondé sur la garantie légale contre les vices cachés prévue aux articles [1726](#) et suivants du *Code civil du Québec*.

En matière de vices cachés, pour qu'il y ait application de la garantie de qualité prévue à l'article [1726](#) C.c.Q., l'acheteur désirant faire appliquer une telle garantie doit réunir les conditions suivantes :

- i) Le vice doit être caché ;
- ii) Le vice doit être grave ;
- iii) Il doit s'agir d'un vice et non d'un défaut ;
- iv) Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente ;
- v) Le vice doit exister au moment de la vente<sup>6</sup>.

Dans la décision commentée, la Cour décide :

[34] Quant à la réclamation de madame Chayer pour troubles et inconvénients que lui ont causé les vices cachés affectant l'immeuble qu'elle a acquis, il s'agit d'une réclamation inhérente à la présence de vices cachés qui n'est pas couverte par la police.

Il en est de même de la réclamation des honoraires extrajudiciaires, car il s'agit d'une réclamation accessoire.

La présence d'un vice caché n'est donc pas un sinistre en soi qui est couvert par un contrat d'assurance. Cependant, même si le vice caché ne l'est pas, le dommage qui résulte d'un événement lié au vice caché peut être couvert. La Cour, dans *Pageau c. Leblanc* énonce ce principe :

[19] 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 :

« En d'autres termes, l'assureur serait tenu d'indemniser son assuré pour un dommage découlant ou causé par un vice caché mais non pas pour la correction du vice lui-même. »

[20] Par exemple, les dommages qui résultent d'un incendie survenu après la vente mais attribuable à la présence d'un vice caché constituent un sinistre couvert.

## CONCLUSION

Les réclamations en vices cachés sont de plus en plus fréquentes en matière civile et font aussi l'objet de demandes de réclamation auprès des assureurs. Il est important pour un assureur d'évaluer le fondement de la réclamation de l'assuré afin de déterminer s'il y a présence d'un événement donnant ou non ouverture à l'obligation de défendre et/ou d'indemniser de l'assureur.

---

\* M<sup>e</sup> Luc Lachance, avocat au cabinet Astell, Lachance, Du Sablon, De Sua dispose d'une vaste expertise, notamment en matière de litige civil et commercial, de droit immobilier, de droit de la construction et des assurances. Il possède une expérience poussée en matière de vices cachés et de malfaçons. L'auteur tient à remercier M<sup>me</sup> Gabrielle Ethier-Raulin et M<sup>me</sup> Mathilde Mougél-Lachance pour leur aide dans l'élaboration de ce texte.

1. *Boréal Assurances Inc. c. Réno-Dépôt inc.*, 1995 CanLII 5072, [REJB 1995-29181](#) (QC C.A.).

2. *Chayer c. Perras*, 2015 QCCS 3196, [EYB 2015-254915](#) (C.S.).

3. *Johnston c. Chubb Insurance Company of Canada*, 2010 QCCA 1066, [EYB 2010-174936](#).

4. *Assurances générales des Caisses Desjardins c. Groupe Commerce, compagnie d'assurances*, 2000 CanLII 19159, [REJB 2000-22491](#) (QC C.S.).

5. *Progressive Homes Ltd. c. Cie canadienne d'assurances générales Lombard*, [2010] 2 R.C.S. 245, [EYB 2010-179515](#).

6. Pour une étude plus approfondie sur ce sujet, nous référons le lecteur aux multiples publications en matière de garantie, vente et vices cachés, notamment l'article publié dans la Revue du notariat traitant de l'aspect de la vétusté en matière de vices cachés : Luc LACHANCE et Guillaume C. BRANCONNIER, « Le passage du temps sur la structure de l'immeuble : vétusté ou vice caché ? », (2015) 117 *R. du N.* 247, [EYB2015RDN37](#).

Date de dépôt : 12 septembre 2017

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.  
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.