



COUVERTURE D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ ET VICES CACHÉS

# Une décision récente dans un contexte de requête *Wellington*

M<sup>e</sup> Dominique Giguère | Gilbert Simard Tremblay, s.e.n.c.r.l. | dgiguere@gstlex.com | www.gstlex.com | 514 394-2700

préparée par  
Gilbert Simard Tremblay s.e.n.c.r.l. // JUILLET | AOÛT 2009

PARLONS JURISPRUDENCE



Quels sont les dommages couverts par une police d'assurance responsabilité dans le cas de poursuites en vices cachés ? Une décision récente de la Cour supérieure réitère les principes en la matière, dans le contexte d'une requête de type *Wellington*. Il s'agit de l'affaire *Pageau c. Leblanc et al*<sup>1</sup>.

Tout d'abord, rappelons que la requête de type *Wellington* est une requête interlocutoire présentée par un assuré contre son assureur responsabilité afin de forcer ce dernier à assumer son obligation de le défendre dans le cadre d'une action intentée par un tiers. Elle fut reconnue pour la première fois dans l'affaire *Compagnie d'assurance Wellington c. M.E.C. Technologie inc.*<sup>2</sup>, d'où son nom.

## Mise en situation

Le 30 novembre 2004, la demanderesse Mme Sylvie Pageau acquiert la propriété des défendeurs Mme Lise Leblanc et M. Paul Richard. Ultérieurement, Mme Pageau intente une action en vices cachés contre Mme Leblanc et M. Richard pour un montant de plus de 75 000\$. La réclamation inclut les coûts des travaux correctifs, des travaux de démolition et de réparations urgentes, des troubles et inconvénients ainsi que de la perte de revenus locatifs.

Le 30 juillet 2008, Mme Leblanc et M. Richard intentent un recours en garantie contre leur assureur habitation, SSQ Assurances générales inc. (« SSQ »). Mme Leblanc et M. Richard

présentent également une requête de type *Wellington* afin qu'il soit ordonné à SSQ d'assumer son obligation de les défendre dans le cadre de l'action de Mme Pageau. Le jugement, rendu par l'honorable juge Suzanne Ouellet de la Cour supérieure, porte donc sur cette requête *Wellington*.

## Le jugement

Tout d'abord, le tribunal rappelle que, pour que la police d'assurance responsabilité civile s'applique, il faut un sinistre, soit un événement causant un dommage, et souligne l'article 2465 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») qui exclut de la couverture d'assurance le préjudice qui résulte des freintes, des diminutions ou de la perte du bien et qui provient de son vice propre. Le tribunal souligne que la présence d'un vice caché et les réparations rendues nécessaires pour y remédier ne constituent pas un sinistre, mais que le dommage qui résulte d'un événement lié au vice caché peut être un sinistre couvert. Ainsi, le vice caché lui-même n'est pas couvert, mais les conséquences de ce vice, tel qu'un incendie, peuvent l'être.

Une fois ce principe établi, le tribunal analyse la réclamation de Mme Pageau afin de voir si cette dernière enclenche l'obligation de défendre de SSQ. Quant aux dommages et intérêts réclamés par Mme Pageau pour troubles et inconvénients, le tribunal souligne qu'en matière de vices cachés le droit à cette indemnité requiert la preuve de la connaissance du vice du vendeur selon l'article 1728 du *C.c.Q.* Le tribunal mentionne à cet égard des allégations de faute intentionnelle dans l'action de Mme Pageau. La requête alléguait en effet du « camouflage » et une « omission volontaire de dénoncer » en référant à Mme Leblanc et M. Richard. Le tribunal arrive à la conclusion que les allégations impliquent une faute intentionnelle et que cet élément de la réclamation n'est donc pas couvert eu égard notamment à l'article 2464 du *C.c.Q.* qui exclut de la couverture

d'assurance la faute intentionnelle de l'assuré. Le tribunal cite au soutien de cette conclusion le jugement de la Cour d'appel rendu en 2001 dans l'affaire *Axa Assurances inc. c. Habitations Claude Bouchard inc.*<sup>3</sup>.

Quant à la perte de revenus locatifs, le tribunal souligne qu'il ne s'agit pas d'un « dommage matériel » au sens de la police d'assurance de SSQ. Le tribunal juge également que la perte de revenus locatifs, bien qu'elle pourrait être assimilée à une « privation de jouissance », telle que définie à la police d'assurance de SSQ, n'était pas couverte puisqu'elle ne résultait pas d'un sinistre causé par le vice, mais plutôt des travaux requis pour y remédier.

Finalement, le tribunal arrive à la conclusion que les montants réclamés pour la démolition, les travaux urgents et les autres coûts correctifs ne sont pas couverts par l'assurance, puisque ces frais sont réclamés pour remédier aux vices cachés et constituent la conséquence ou le corollaire de l'existence de ces vices, mais ne résultent pas d'un événement dommageable attribuable à la présence de ces vices. Le tribunal s'est basé sur les allégations de la requête introductive d'instance et le rapport de l'expert de Mme Pageau produit au soutien de celle-ci pour statuer à cet égard.

Le tribunal a donc rejeté la requête *Wellington* de Mme Leblanc et M. Richard avec dépens au motif que l'ensemble des éléments réclamés, tels qu'ils sont allégués dans l'action de Mme Pageau et dans le rapport d'expert, n'étaient pas couverts par la police d'assurance responsabilité de SSQ.

The English version of "Let's Talk Case Law" may be found at [chad.ca](http://chad.ca) into the "About the ChAD" section under the "Publications" tab.

<sup>1</sup> C.S. Québec, N° 200-17-009084-070, AZ-50523332

<sup>2</sup> C.A. Québec, N° 200-09-001957-981, REJB 1999-10958

<sup>3</sup> C.A. Montréal, N° 500-09-010616-019, REJB 2001-26010