



**La Cour d'appel du Québec analyse l'interaction possible entre une réclamation pour vice caché et la couverture d'assurance**

<b>Affaire</b>	Johnston c. Chubb Insurance Company of Canada
<b>Citation</b>	EYB 2010-174936
<b>Cour</b>	Cour d'appel du Québec
<b>En litige</b>	La Cour d'appel du Québec devait déterminer si des recours pour vice caché, notamment suivant la vente d'une maison, pouvaient déclencher l'application d'une police de type « propriétaire occupant ».
<b>Résumé des faits</b>	<p>Johnston a vendu sa maison et peu après s'est vu confronté à une réclamation pour vice caché de ses acheteurs. Le vice caché en question concernant un ancien réservoir d'huile à chauffage perforé enfoui dans le sol et ayant causé une contamination.</p> <p>Confronté à cette réclamation, Johnston prit des procédures en garantie contre son assureur, en l'occurrence Chubb, afin de le contraindre à exécuter son obligation de défendre et, éventuellement, son obligation d'indemniser les acheteurs. Il invoquait le fait que la réclamation des acheteurs résultait d'« un sinistre » et que sa police devait donc trouver application.</p> <p>En revanche, Chubb prétendait que la réclamation pour vice caché des acheteurs, ne pouvait être considérée comme résultant d'un « sinistre » en vertu des termes de la police ou en général quant à elle.</p>
<b>Décision</b>	<p>La Cour d'appel confirma la décision du juge de première instance à l'effet qu'il ne pouvait y avoir de couverture puisqu'il n'y avait jamais eu de dommages causés par « un sinistre » à la propriété de Johnston et ce selon une interprétation correcte des termes de la police en cause.</p> <p>Qui plus est, la Cour référa à l'article 2465 du Code civil du Québec stipulant 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 ».</p> <p>La Cour a ajouté qu'en réalité, la condamnation recherchée contre Johnston était reliée à une réduction du prix de vente de sa maison afin de le rendre conforme à la valeur réelle de sa propriété au moment de la vente, le tout compte tenu des vices allégués et de l'état réel de cette propriété.</p> <p>Cette décision est conforme à d'autres rendues par des tribunaux inférieurs au même effet, ce qui confirmera la position prise par plusieurs assureurs dans la province de Québec concernant des réclamations pour vice caché.</p>