

LA GARANTIE DE QUALITÉ NE VISAIT PAS SEULEMENT LE FOYER !

ODETTE JOBIN-LABERGE, Ad.E.

LE 20 AVRIL 2009, LA COUR D'APPEL RENDAIT JUGEMENT DANS TROIS AFFAIRES RELIÉES¹ CONCERNANT LA DÉFECTUOSITÉ D'UN FOYER AYANT CAUSÉ UN INCENDIE ENTRAÎNANT LA PERTE PARTIELLE DE L'IMMEUBLE APPARTENANT AUX ASSURÉS DE ALPHA. CETTE DERNIÈRE A POURSUIVI, EN VERTU DES RÈGLES RELATIVES À LA GARANTIE CONTRE LES VICES CACHÉS, LE VENDEUR IMMÉDIAT DE SES ASSURÉS, BASQUE, AINSI QUE LES PROPRIÉTAIRES PRÉCÉDENTS CARON ET PELLERIN.

LES TROIS DÉFENDEURS SOUTENAIENT QUE ALPHA, QUI AVAIT PAYÉ TOUS LES DOMMAGES SUBIS PAR SES ASSURÉS, NE POUVAIT RÉCLAMER QUE LE COÛT DE RÉPARATION DU FOYER AU MOTIF QU'ILS ÉTAIENT DE BONNE FOI ET NE POUVAIENT ÊTRE TENUS À D'AUTRES DOMMAGES.

LA COUR D'APPEL ESTIME QUE L'OBJET DE LA VENTE ÉTAIT LA MAISON ENTIÈRE ET QU'ON NE POUVAIT EN DISSOCIER LE FOYER; L'INCENDIE AYANT CAUSÉ LA PERTE D'USAGE DU DOMICILE DES ASSURÉS, LA GARANTIE S'ÉTENDAIT AUX COÛTS DE RÉPARATIONS DE L'IMMEUBLE ET CE MÊME SI LES ASSURÉS ÉTAIENT DE BONNE FOI.

LAVERY AGISSAIT POUR ALPHA DANS CETTE AFFAIRE.

LES FAITS

En novembre 1975, François Pellerin, alors propriétaire de la résidence, a fait installer un foyer mais il n'a pas été possible d'identifier avec précision qui avait fait l'installation. En 1985 Pellerin vend la maison à Caron pour 89 000 \$ et en juin 1988 Caron vend la maison à Basque pour 115 000 \$. Enfin, en juin 1999 Bélanger et Gagné, assurés de Alpha, acquièrent la résidence de Basque pour 99 500 \$.

Il a été admis que tous les vendeurs impliqués dans les diverses transactions étaient de bonne foi et ignoraient la présence de quelque vice que ce soit au moment où ils ont vendu la propriété.

Le 13 novembre 2000, un incendie détruit substantiellement la résidence de Bélanger et Gagné ainsi que les biens la meublant.

Les parties n'ont pas remis en cause la détermination de la première juge quant à l'origine et la cause de l'incendie qui ont été établies comme étant un vice de construction de la cheminée.

Alpha indemnise donc ses assurés pour les sommes suivantes: 78 945,89 \$ pour le bâtiment, 13 778,26 \$ pour le contenu et 1 860 \$ pour les frais de subsistance supplémentaires. La somme de 78 945,89 \$ comprend le coût de réparation du foyer qui a été établi à 1 570,22 \$.

¹ *Basque c. Alpha Compagnie d'assurances*, 2009 QCCA 739; *Caron c. Alpha Compagnie d'assurances*, 2009 QCCA 740 et *Pellerin c. Alpha Compagnie d'assurances*, 2009 QCCA 744.

Les assurés ont reçu des paiements partiels et ont signé une quittance en septembre 2001 cédant à l'assureur tous les droits de récupération, sauvetage ou autres et l'autorisant à les exercer au nom de l'assuré.

Alpha entreprend alors des procédures contre tous les vendeurs et réclame la totalité des sommes versées invoquant la garantie légale du vendeur et plus particulièrement les articles 1726, 1727 et 1728 C.c.Q.

«[1726] Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[1727] Lorsque le bien péricule en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien, sans l'état où il se trouvait lors de la perte.

[1728] Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.»

Au procès, Alpha ayant reconnu que les vendeurs ne connaissant pas le vice caché au moment de la vente, l'article 1728 n'est pas applicable.

LE JUGEMENT

QUEL EST LE BIEN GARANTI: LE FOYER OU LA MAISON ?

Les vendeurs prétendent que la garantie de qualité ne s'étend pas à la perte d'usage de la résidence mais seulement à celle du bien qui s'est avéré défectueux, en l'occurrence le foyer. Alpha pour sa part soutient que l'objet de la vente est l'ensemble de la résidence et qu'on ne peut dissocier le foyer de la résidence elle-même.

La Cour donne raison à Alpha:

«[23] Or, la vision des appelants est beaucoup trop étroite et ne tient pas compte de l'objet véritable de la vente. Manifestement, le contrat liant les parties est le contrat de vente de la résidence, et non le contrat de vente du foyer.

[24] Certes, le foyer est un accessoire de la résidence selon l'article 1726 C.c.Q. Il s'ensuit que tant l'objet principal du contrat de vente que ses accessoires sont couverts par la garantie de qualité. Cela ne signifie toutefois pas qu'il y a une garantie de qualité distincte pour chacun des accessoires de la résidence. Il s'agit d'une garantie pour le tout. Si l'un des accessoires du bien est entaché d'un vice qui empêche

l'usage du bien, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour cette perte d'usage et non seulement pour la perte d'usage de l'accessoire.»

La Cour suit donc la position qu'elle avait annoncée dans l'affaire *Axa Assurances inc. c. Immeuble Saratoga inc.*², affaire où il s'agissait d'une perte totale.

LE PRINCIPE DE L'ARTICLE 1727 C.C.Q. S'APPLIQUE-T-IL À LA PERTE PARTIELLE D'UN BIEN ?

Cette question était d'importance. En effet lorsqu'il y a une perte totale du bien, l'évaluation des dommages se fait facilement par le remboursement du prix de vente mais lorsqu'il s'agit d'une perte partielle, il devrait y avoir plutôt recours en réduction du prix de vente, réduction qui peut se transformer dans la présente espèce en indemnité financière. La Cour reconnaît que la doctrine et la jurisprudence ne sont pas très abondantes sur cette question mais après analyse, conclut:

«[42] L'article 1727 C.c.Q. s'applique donc à la perte partielle du bien, et ce, peu importe la bonne ou mauvaise foi du vendeur. La dépréciation du bien causée par la manifestation du vice doit être indemnisée par le vendeur mais l'indemnité doit être inférieure au prix de vente.»

² [2008] R.D.I. 35 (C.A.)

L'ASSUREUR PEUT-IL RÉCLAMER LE COÛT DE RÉPARATION DU FOYER ?

Les vendeurs plaident que l'article 2465 C.c.Q. stipulant que l'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte du vice propre de la chose et qu'il ne peut être subrogé pour le montant du coût de réparation du foyer. Alpha a reconnu que la subrogation légale ne pouvait être invoquée mais invoque une subrogation conventionnelle. Toutefois, la subrogation consentie par les assurés n'ayant pas été faite au moment où ils avaient reçu un paiement spécifique pour le foyer, la Cour conclut qu'il y a violation de l'article 1654 C.c.Q. qui prévoit que la subrogation consentie doit être faite en même temps que le paiement. La subrogation conventionnelle est donc inutilisable dans ce cas.

COMMENT ÉVALUER L'INDEMNITÉ FINANCIÈRE ?

Tel que mentionné précédemment, la perte partielle d'usage du bien vendu donne droit à une indemnité financière mais, comme l'a précisé la Cour, cette indemnité doit être inférieure au prix de vente. La Cour applique alors, sur la base de la doctrine et de la jurisprudence, le principe voulant que le juge qui entend une telle demande doit exercer une certaine discrétion afin de s'assurer que le montant alloué pour les réparations n'est pas déraisonnable en comparaison avec le prix d'acquisition du bien.

La preuve ayant démontré que les prix d'acquisition au cours des années étaient tous plus élevés que les dommages réclamés, que ceux-ci étaient substantiels et, enfin, qu'au moment de l'incendie, l'immeuble seul était assuré pour 153 000 \$, la Cour conclut que le montant de la condamnation à 70 615,44 \$ (excluant le coût de réparation du foyer) constitue un indice que le montant de la réclamation est raisonnable et ce, d'autant plus que la première juge avait noté que les réparations effectuées pour remettre l'immeuble en état ne lui avaient apporté aucune plus-value.

COMMENTAIRES

Cette décision, qui s'ajoute à la décision dans l'affaire *Immeuble Saratoga inc.*, met fin à la controverse relative à l'étendue des dommages qui peuvent être réclamés lors de la perte d'un immeuble et découlant d'un vice caché affectant l'une de ses composantes alors que le vendeur est de bonne foi. Il est maintenant établi que l'objet de la vente étant l'immeuble, la mesure du dommage est la perte d'usage de l'immeuble et non pas de la seule composante viciée.

Lorsqu'il y a une perte totale, il est clair que la réclamation faite contre un vendeur de bonne foi ne peut excéder le prix payé pour l'immeuble. Dans l'hypothèse où il y a une perte partielle, la Cour d'appel décide que l'indemnisation doit nécessairement être inférieure au prix de vente et qu'elle doit, de plus, être raisonnable compte tenu de l'ampleur de la perte eu égard à la valeur de l'immeuble.

D'autre part, les assureurs qui voudraient obtenir une subrogation conventionnelle dans la mesure où ils ont accepté d'indemniser les entiers dommages, incluant le coût de réparation de la composante viciée, seraient bien avisés de faire un paiement particulier pour cet item et d'obtenir une subrogation conventionnelle au moment même du paiement pour respecter les exigences de l'article 1654 C.c.Q.

ODETTE JOBIN-LABERGE, Ad.E.

Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Assurances de dommages pour toute question relative à ce bulletin

ANNE BÉLANGER 514 877-3091 abelanger@lavery.ca
JEAN BÉLANGER 514 877-2949 jbelanger@lavery.ca
MARIE-CLAUDE CANTIN 514 877-3006 mccantin@lavery.ca
PIERRE CANTIN 418 266-3091 pcantin@lavery.ca
PAUL CARTIER 514 877-2936 pcartier@lavery.ca
LOUISE CÉRAT 514 877-2971 lcerat@lavery.ca
LOUIS CHARETTE 514 877-2946 lcharette@lavery.ca
JULIE COUSINEAU 514 877-2993 jcousineau@lavery.ca
DANIEL ALAIN DAGENAIS 514 877-2924 dadagenais@lavery.ca
MARY DELLI QUADRI 613 560-2520 mdquadri@lavery.ca
NATHALIE DUROCHER 514 877-3005 ndurocher@lavery.ca
BRIAN ELKIN 613 560-2525 belkin@lavery.ca
MARIE-ANDRÉE GAGNON 514 877-3011 magagnon@lavery.ca
SOPHIE GINGRAS 418 266-3069 sgingras@lavery.ca
JULIE GRONDIN 514-877-2957 jgrondin@lavery.ca
JEAN HÉBERT 514 877-2926 jhebert@lavery.ca
ODETTE JOBIN-LABERGE, AD. E. 514 877-2919 ojlaberge@lavery.ca
JONATHAN LACOSTE-JOBIN 514 877-3042 jlacostejobin@lavery.ca
MAUDE LAFORTUNE-BÉLAIR 514 877-3077 mlafortunebelair@lavery.ca
BERNARD LAROCQUE 514 877-3043 blarocque@lavery.ca
CLAUDE LAROSE, CRIA 418 266-3062 clarose@lavery.ca
JEAN-FRANÇOIS LEPAGE 514 877-2970 jflepage@lavery.ca
ANNE-MARIE LÉVESQUE 514 877-2944 amlevesque@lavery.ca
JEAN-PHILIPPE LINCOURT 514 877-2922 jplincourt@lavery.ca
ROBERT W. MASON 514 877-3000 rwatson@lavery.ca
PAMELA MCGOVERN 514-877-2930 pmcgovern@lavery.ca
J. VINCENT O'DONNELL, C.R., AD. E. 514 877-2928 jvodonnell@lavery.ca
JACQUES PERRON 514 877-2930 pmcgovern@lavery.ca
MARTIN PICHETTE 514 877-3032 mpichette@lavery.ca
DINA RAPHAËL 514 877-3013 draphael@lavery.ca
MARIE-HÉLÈNE RIVERIN 418-266-3082 mhriverin@lavery.ca
IAN ROSE 514 877-2947 irose@lavery.ca
JEAN SAINT-ONGE, AD. E. 514 877-2938 jsaintonge@lavery.ca
ÉVELYNE VERRIER 514-877-3075 everrier@lavery.ca

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSUBONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877- 3071.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2009 ► LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

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.

MONTRÉAL QUÉBEC LAVAL OTTAWA