

30 octobre 2018

L'emménagement décalé est-il une « vacance » au sens du contrat?

Dans l'affaire Nkana c. La Garantie, compagnie d'assurances de l'Amérique du Nord (2018 QCCS 4265), la Cour supérieure devait déterminer si les assurés pouvaient bénéficier d'une indemnité d'assurance suite à un dégât d'eau survenu alors qu'ils n'habitaient pas encore leur résidence nouvellement acquise.

Les assurés avaient alors obtenu une couverture d'assurance qui comportait une clause d'exclusion pour les dommages survenant lorsque le bâtiment est vacant. Le terme « vacant » était défini comme suit :

Vacant, l'état d'un bâtiment d'habitation dont les occupants sont partis sans intention de revenir, ainsi que celui de tout bâtiment d'habitation nouvellement construit entre la fin des travaux et le moment où les occupants y emménagent. De plus, le bâtiment d'habitation est aussi considéré vacant lorsque l'occupant déménage et avant que le nouvel occupant y emménage.

En fait, les assurés n'ont pas habité la résidence immédiatement après son achat le 5 janvier 2015. Les assurés avaient plutôt envisagé de l'habiter

quelques semaines plus tard. Ils y sont cependant allés à plusieurs occasions pour y apporter des meubles et des objets, et rencontrer différents entrepreneurs (déneigement, peintres, etc.).

Or, le 17 février suivant, l'assurée a constaté qu'il y avait eu un dégât d'eau à l'étage, qui avait été causé par le gel de tuyaux. L'assureur avait alors mandaté une entreprise pour procéder à des travaux d'urgence. Le 12 mars, l'assureur a décidé de nier couverture pour le motif que la résidence était vacante au moment de la survenance du sinistre. L'assureur avait alors avisé son mandataire d'arrêter les travaux et de quitter les lieux. Ce n'est cependant que le 2 avril que les assurés furent informés de la situation. Or, un second dégât d'eau était survenu entre temps à cause du gel alors que les assurés croyaient que



M^e Chantal Noël
(514) 393-4004
cnoel@rsslex.com

M^e Noël pratique le droit des assurances depuis quelque 23 ans. Son travail l'amène à analyser les polices d'assurance en matière de couverture et d'obligation de défendre. Elle se spécialise également en responsabilité civile et a développé une grande expérience de la recherche juridique.

Nos infolettres visent à attirer votre attention sur des sujets juridiques d'actualité qui, nous le croyons, peuvent intéresser le public. En aucun cas, elles ne doivent être considérées comme des opinions juridiques. Leur seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit. © RSS 2018. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins que la source soit clairement identifiée par écrit sur la publication elle-même.



le mandataire de l'assureur était toujours présent sur les lieux pour effectuer des travaux.

Les assurés ont donc réclamé à l'assureur une indemnité pour les dommages causés par ces deux incidents. De plus, ils ont réclamé des dommages pour les inconvénients causés par la faute de l'assureur quant à son retard à les aviser du départ des ouvriers et des dommages équivalant à la hausse de leur prime d'assurance suivant la résiliation de la police par l'assureur.

La Cour supérieure devait déterminer si la résidence des assurés était « vacante » selon la définition de la police d'assurance. La Cour indiqua qu'elle ne pouvait référer ici à la notion d'abandon mais qu'il fallait plutôt déterminer si les assurés avaient « emménagé » dans leur résidence.

Après avoir révisé les définitions courantes du terme « emménagement », la Cour conclut qu'il fallait lui donner le sens d'une « action consistant à remplir

ou occuper des lieux avec des objets et éventuellement des personnes. » Cet « emménagement » n'avait donc pas à être définitif. Ainsi, puisque les assurés étaient en train d'emménager au moment du sinistre, l'exclusion ne s'appliquait pas. L'assureur fut donc tenu d'indemniser les assurés pour les dommages causés par l'eau.

La Cour a par ailleurs rejeté la demande de dédommagement des inconvénients causés par le second dégât d'eau puisque aucune preuve n'avait été établie à cet égard, sauf quant aux frais de relocalisation pour la durée des travaux, dont le remboursement fut accordé.

Enfin, la Cour estima que la décision de l'assureur de résilier la police suite à ces événements n'était pas abusive, l'assureur ayant suivi les prescriptions de l'article 2477 du *Code civil du Québec*.

Puisque l'assureur n'était pas de mauvaise foi dans l'exercice de son droit, la Cour a rejeté la demande de dommages à cet effet.

