

Bourque c. Sicotte

2003 CCQ 15907 (Canlii)



Acheter un logement dérogoire sans le savoir

Les faits :

Monsieur Bourque et madame Vincent font l'acquisition d'un quadruplex en 2000. Selon les faits énoncés, aucun problème de titre n'a été dévoilé lors de la transaction. Un an après l'achat, les acheteurs reçoivent un avis à l'effet qu'un de leur logement déroge au règlement de zonage, existant au moment de l'achat. Les acheteurs doivent exécuter des travaux pour réaménager le logement. Le coût des travaux est de 12 000 \$. Ils décident de poursuivre le vendeur afin qu'il assume le coût des travaux. Puisqu'ils optent pour se présenter devant le tribunal des petites créances, ils se voient contraints de réduire leur demande à 7 000 \$ (montant maximal autorisé à l'époque aux petites créances). Le vendeur poursuivi invoque qu'il ignorait la dérogation et que le notaire aurait dû connaître l'existence du règlement et aviser les parties de l'absence de conformité du logement. Dans son analyse, le juge souligne que le vendeur est garant de la conformité des logements à la réglementation municipale et qu'il ne fait pas partie du mandat du notaire de vérifier le zonage à l'égard de l'immeuble. Les acheteurs obtiennent donc un jugement en leur faveur et le vendeur doit leur rembourser 7 000 \$ des frais de travaux. Les acheteurs subissent par conséquent une perte de 5 000 \$, sans

compter le stress et les autres inconvénients.

La couverture :

La correction forcée d'un logement qui déroge à un règlement de zonage est couverte en vertu du risque numéro 25 de la police propriétaire platine de FCT « Vous êtes forcés d'enlever une construction existante, en tout ou en partie, ou d'y apporter des corrections, à l'exception d'un mur de division ou d'une clôture en raison du non-respect d'un règlement de zonage en vigueur en date de la police ».

Les avantages de l'assurance titres

Dans ces circonstances, si les acheteurs avaient bénéficié d'une assurance titres, ils n'auraient pas eu à déboursier un sou. Ils auraient soumis leur réclamation auprès de l'assureur titres dès la réception de l'avis de dérogation. Ils auraient fait parvenir des soumissions (normalement au nombre de 3) à l'assureur afin de faire la preuve du coût des travaux. L'assureur aurait versé le montant représentant le total du coût des travaux à l'assuré. Aucune poursuite n'aurait été intentée contre le vendeur.

Évitez une telle situation pour vous et pour vos clients, communiquez avec un représentant FCT au 514-744-8969 ou sans frais au 1-866-744-8969

► **FCT.ca** | **1.866.744.8969**



Assurance par **Compagnie d'assurances FCT Ltée**. Ce document n'a pour but que de fournir des renseignements généraux. Pour connaître la couverture et les exclusions exactes, reportez-vous à la police. Des exemplaires sont disponibles sur demande.