

James c. Vella

2010 QCCQ 4697 (Canlii)



Logement érigé sans permis et en contravention de la réglementation municipale de zonage

Les faits :

Debbie James achète un triplex en 2007. Aucun problème de titre ne semble être soulevé au moment de la transaction. Elle apprend suite à l'achat que le logement dans lequel elle habite a été érigé sans permis de construction. Elle dépose donc une demande de permis accompagnée d'un plan d'architecte du logement. Le permis lui est octroyé, mais la Ville lui annonce que son logement ne respecte pas la réglementation municipale de zonage. Madame James requiert une soumission des travaux nécessaires afin de rendre le logement conforme à la réglementation. Le montant de la soumission s'élève à tout près de 22 000 \$. Les travaux sont ensuite exécutés et elle réclame le montant à son vendeur. Un rapport d'ingénieur démontrera ensuite que les dérogations auraient pu être corrigées par des travaux totalisant un coût s'élevant légèrement au-dessus de 3 000 \$ (incluant le coût du permis). Le tribunal condamne donc le vendeur à indemniser madame James d'un montant de 3 000 \$. Cette dernière a donc subi une perte importante d'environ 19 000 \$.

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

Si elle avait bénéficié des protections de la police d'assurance titres propriétaire, madame James aurait tout simplement soumis sa réclamation à l'assureur dès la réception de l'avis écrit de dérogation. L'assureur aurait indemnisé l'assurée du montant requis pour l'émission du permis ainsi que du coût des travaux afin de rendre le logement conforme à la réglementation municipale. Madame James n'aurait subi aucune perte. Selon toute vraisemblance, aucune poursuite n'aurait été intentée.

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**

 **FCT**^{MD}
Solutions résidentielles

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.