

L'assurance sur la vie et les droits de succession

Jean Casgrain

Volume 4, Number 3, 1936

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1102831ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1102831ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Casgrain, J. (1936). L'assurance sur la vie et les droits de succession. *Assurances*, 4(3), 97–110. <https://doi.org/10.7202/1102831ar>

Assurances

Revue trimestrielle consacrée à l'étude théorique et pratique
de l'assurance au Canada

Enregistrée à Montréal comme matière postale de seconde classe

97

Prix:
L'abonnement: \$1.00
Le numéro: 25 cents

Directeur: GÉRARD PARIZEAU
Publicité: FRANÇOIS DESMARAIS

Administration:
334, rue Notre-Dame est,
Montréal

4e année

MONTRÉAL, OCTOBRE 1936

Numéro 3

L'assurance sur la vie et les droits de succession

par

JEAN CASGRAIN, *avocat*,
Secrétaire du Trust Général du Canada

Le manque d'espace nous a empêchés de faire passer cet article en juillet. Nous nous en excusons auprès de nos lecteurs, à qui nous l'avions annoncé. A.

Dans un premier article,¹ nous avons exposé brièvement les principales dispositions de la loi relative aux droits sur les successions, sans dégager celles qui s'adressent particulièrement à l'assurance sur la vie. Nous voulions souligner l'importance de cette législation fiscale, que plusieurs ignorent ou

¹ Voir *Assurances* d'avril 1936, « Les Droits Successoraux dans la Province de Québec ».

négligent parce qu'elle s'applique "post mortem", mais qui intéresse si vivement les clients de l'assureur. Nous voulions aussi justifier notre assertion que, prélevés sur tous les biens transmis par le défunt et souvent très onéreux, les droits ne peuvent être acquittés, dans bien des cas, sans une réalisation forcée qui meurtrit le patrimoine: l'assurance sur la vie se présentant alors comme l'actif tout désigné pour faire face à cette charge.

98

Pour celui qui s'occupe d'assurance, les notes présentes sont complémentaires. Elles réunissent les dispositions de la loi des droits sur les successions qui s'appliquent à l'assurance sur la vie elle-même.

Le législateur, peut-on dire, a fait preuve de sollicitude à l'endroit de l'assurance, puisque plusieurs articles de la loi s'en occupent nommément. Malheureusement, la moindre critique qu'on puisse faire de ces articles c'est que leur rédaction est confuse et incomplète. Certains ont indirectement trait à l'assurance. D'autres ont soin de ne pas fournir trop d'explications. Pour bien situer la question, nous les reproduirons textuellement, dans l'ordre. Quelques rapides commentaires suivront. Enfin, certains exemples pourront faire ressortir une différence grave d'interprétation dont, croyons-nous, le service des droits de succession du Revenu provincial doit porter la responsabilité.

Le cas du domicile

On se rappelle sans doute que la loi est divisée en deux sections bien distinctes. En vertu de la première section, les biens transmis ou présumés transmis par décès, tant mobiliers qu'immobiliers, *réellement situés dans la province*, sont frappés des droits indiqués à l'article 3. Il n'importe pas que le domicile du disposant ou celui du bénéficiaire soit dans le Québec ou ailleurs. Cette section comprend les articles 3 à 23

inclusivement, plus l'article 6a. La deuxième section de la loi, par contre, vise les biens *réellement situés en dehors du Québec*, mais seulement les biens mobiliers. Elle impose les mêmes droits (article 24) que la première section, mais à la condition que les domiciles du disposant et du bénéficiaire soient tous deux dans le Québec. Elle est formée des articles 24 à 35 inclusivement, plus les articles 24a et 27a.

Si, par exemple, une compagnie faisant affaires dans la province assure la vie de A en faveur de B, deux domiciliés, les droits de succession seront prélevés en vertu de la première section de la loi. De même, la première section s'appliquera si A ou B n'est pas domicilié dans le Québec. Elle s'appliquera probablement aussi, comme nous le verrons plus loin, même si A et B sont tous deux domiciliés en dehors, car le bien transmis par le décès de l'assuré, la somme d'argent formant le bénéfice du contrat d'assurance, ou la créance du bénéficiaire, est situé dans la province, siège de l'assureur, d'après la loi.

99

Cela découle particulièrement de l'article 5 de la loi, qui offre une définition du mot "bien" pour les fins de la première section. L'assurance, bien meuble, titre de créance, parfois détenus par un étranger et payable à un étranger, chose incorporelle, est-elle réellement située chez l'assureur? Voilà une autre question.

Et puisque nous remarquons cet article, il est bon d'en reproduire immédiatement le deuxième paragraphe où se trouve une exception spéciale à l'assurance:

"Le mot "bien" ne comprend pas, cependant, la somme d'argent due par un assureur à raison du décès d'un assuré, qui est payable dans la province, si le contrat n'y a pas été fait et si l'assuré n'y a jamais eu son domicile."

Cette disposition prévoit une exemption des droits lorsqu'une compagnie locale émet une police en faveur d'un étranger et elle fut ajoutée à la loi dans le but de permettre plus

facilement aux assureurs du Québec d'étendre leurs opérations.² Mais il faut que le contrat soit fait à l'étranger, c'est-à-dire, en pratique, que la compagnie provinciale fasse affaires par l'intermédiaire d'une succursale ou d'un agent sur les lieux. L'assuré ne doit pas également avoir élu domicile dans la province en aucun temps. Autrement, la règle générale s'applique de nouveau.

100

De sorte que, comme nous le disions plus haut, même si l'assuré et le bénéficiaire sont tous deux domiciliés à l'étranger, les chances sont fortes que des droits soient réclamés. La compagnie d'assurance locale facilitera-t-elle la perception de l'impôt en faisant enquête pour découvrir si l'assuré avait déjà eu un domicile dans la province et en dénonçant son contrat à nos autorités? Voilà encore un autre question.

D'un autre côté, une police d'assurance émise sur la vie de A en faveur de B, deux domiciliés, par une compagnie d'assurance étrangère à Québec, subira la taxe aux termes de la deuxième section de la loi. Sans doute, la compagnie étrangère peut bien accueillir et régler une réclamation sans exiger la production d'un certificat d'acquiescement des droits dans le Québec, mais le bénéficiaire, un ressortissant, s'expose à des recours de la part du fisc, si celui-ci apprend le règlement de la police. L'assureur lui-même ne voudra pas s'aliéner ses bonnes grâces.

Incidentement, dans cette même hypothèse d'une police émise par une compagnie étrangère, si A, l'assuré, était domicilié à l'étranger, l'impôt ne saurait être prélevé dans la province, malgré que B y soit domicilié. Car, malgré que notre loi se réclame de l'un ou l'autre des deux principes de droit — alors que plusieurs lois étrangères du même genre choisissent l'un à l'exclusion de l'autre — c'est-à-dire, bien qu'elle pré-

² A comparer toutefois avec l'article 213 de la Loi des Assurances S.R.Q. 1925 c. 243 qui paraît bien contredire cette intention.

tende s'appliquer parce qu'elle est soit la loi du domicile de la personne décédée, soit la loi du lieu où la chose est située, il est clair que dans cet exemple elle est ni la *lex domicilii*, ni la *lex rei*. Une juridiction étrangère se chargera d'ailleurs d'encaisser la contribution. Notre loi des droits sur les successions ne s'appliquera pas non plus, si B, le bénéficiaire, n'était pas domicilié, A l'étant: mais, alors, le percepteur des impôts peut se tourner vers une autre loi — loi inconstitutionnelle, prétendent quelques-uns — la loi dite de la saisine de certains bénéficiaires, et réclamer des droits sous le nom différent "d'honoraires de Cour", payables au tribunal qui doit prononcer l'envoi en possession du bénéficiaire. Notons que cette loi de la saisine est souvent éludée.

101

A ces explications préliminaires, ajoutons que les dispositions principales des deux sections de la loi sont rédigées dans des termes identiques. Les articles 3 et 24, qui édictent les droits, diffèrent dans leurs préambules seulement, pour marquer, mais pas trop clairement, le but différent que se proposent leurs sections respectives; l'article 5, que nous avons signalé, n'a pas de réplique dans la deuxième section; mais, par ailleurs, la loi contient une répétition presque mot-à-mot. Pour grouper les articles concernant spécialement l'assurance, il suffit donc d'extraire de l'une ou l'autre section. Nous choisirons ceux de la première en signalant les articles correspondants de la deuxième.

Les articles de la loi relatifs à l'assurance

L'article principal est le numéro 10 (29, section 2) qui se lit comme suit:

« Article 10 (texte de 1934): Nonobstant toute disposition de la présente section, sont sujets aux droits prévus par l'article 3, quel que soit le rapport entre l'actif et le passif de la succession:

1° Les polices d'assurance sur la vie effectuées ou appliquées d'après les dispositions de l'article 3 de la Loi de l'assurance des maris et des parents (chap. 244) ; et

2° Toutes autres sommes d'argent dues par un assureur, à raison du décès d'une personne dont la vie est assurée, lorsqu'elles sont dévolues à titre gratuit.

102

Néanmoins les dettes et charges existant au moment du décès pourront être déduites du produit des polices d'assurance visées par le paragraphe 2 ci-dessus, dans les cas où l'acceptation de l'assurance comporte l'obligation de les payer et jusqu'à concurrence de telle obligation seulement. »

Le premier paragraphe de cet article a pour effet de mettre sur le même pied que les autres les polices émises en faveur des bénéficiaires privilégiés mentionnés au chapitre 244 des Statuts Refondus, c'est-à-dire la femme et les enfants. Le législateur a voulu spécifier que, tout en accordant des avantages à l'assurance sur la vie — conditions spéciales pour la révocation des bénéficiaires, insaisissabilité, etc. — avantages utiles, évidemment, mais dont les tiers-contractants souffrent parfois, il n'entendait pas, pour sa part, contribuer pécuniairement au progrès de cette assurance. On ne fait pas toujours les frais de sa générosité.

Le deuxième paragraphe concernant la dévolution à titre gratuit, et *a contrario*, la dévolution à titre onéreux, doit retenir notre attention. Remarquons qu'avant 1934, au lieu de dire "à raison du décès d'une personne dont la vie est assurée", l'article 10 employait les termes "à raison du décès d'un assuré" et précisait que les sommes d'argent dues par un assureur étaient censées faire partie "des biens de cet assuré". En permettant de distinguer entre celui qui paie les primes et celui dont la vie est assurée sans que, parfois, le "contractant" ait les moindres rapports de parenté, d'affection ou d'intérêts avec la "vie assurée", l'amendement a-t-il pour effet d'atténuer les exigences du fisc ou de remplacer leur objet? Nous en reparlerons dans nos exemples de la fin.

Le très long article 14 (23, section 2) comporte les dispositions suivantes, que nous dégageons du texte aussi fidèlement que possible pour en bien montrer les circonstances:

« Article 14 (tel qu'amendé en dernier lieu en 1930): 1. Tout héritier, ainsi que tout bénéficiaire d'assurance, doit, dans les trente jours qui suivent le décès du testateur ou du cujus, transmettre au percepteur du revenu de la province du district où le testateur est mort, ou dans lequel la succession est ouverte, une copie dudit testament ou codicille du testateur ou dudit acte de donation.

103

2. Tout héritier, ainsi que tout bénéficiaire d'assurance, doit, dans les trois mois qui suivent le décès du testateur ou du cujus, transmettre à ce percepteur du revenu de la province une déclaration sous serment indiquant:

a)

..... (contenu de la déclaration)

f)

Une déclaration dûment faite par l'une des personnes mentionnées dans le présent paragraphe 2 du présent article, si elle contient tous les renseignements nécessaires pour établir les montants de tous les droits payables au sujet de ce décès, libère toutes les autres de l'obligation de faire cette déclaration.

3.

7. a) Subordonnement aux dispositions de l'article 13 (sur la responsabilité du paiement des droits et les peines pour infraction à la loi), nulle transmission de biens appartenant, lors de son décès, à une personne décédée, ne peut se faire, et un transport de ces biens, tant que les droits exigibles en vertu de la présente section n'ont pas été complètement payés et qu'un certificat, contenant une description des biens et attestant que ces droits ont été payés, ou qu'il n'y en a pas d'exigibles, n'a pas été délivré par le percepteur du revenu qu'il appartient, ou par le percepteur des droits sur les successions nommé pour la province ou pour le district qu'il appartient, ou par un officier du revenu spécialement nommé à cette fin par le lieutenant-gouverneur en conseil;

b) Tant que les droits mentionnés dans le sous-paragraphe a) immédiatement précédent du présent paragraphe 7 n'ont pas été payés, et

que le certificat mentionné dans le même sous-paragraphe n'a pas été délivré:—

I.....

II.....

III. Aucun assureur ne peut effectuer un paiement valide du montant dû à raison d'un décès; mais néanmoins, le trésorier de la province ou le contrôleur du revenu de la province ou le percepteur du revenu de la province dans et pour le district de revenu de Montréal, ou le percepteur des droits sur les successions nommé pour la province, à Québec, peut, jusqu'à concurrence de mille dollars et aux termes et conditions jugés convenables, permettre à un assureur de payer une somme due en vertu d'une police d'assurance, avant le paiement des droits ou avant la délivrance du certificat.

104

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, cependant, sous les termes et conditions qu'il jugera à propos, autoriser le paiement par un assureur d'une somme due en vertu d'une police d'assurance, avant le paiement des droits sur les successions ou avant la livraison d'un certificat du percepteur du revenu de la province à l'effet qu'aucun droit n'est exigible;

IV.....

c) Tout exécuter, tout assureur, qui enfreint les dispositions du sous-paragraphe b) immédiatement précédent du présent paragraphe 7, est passible d'une amende égale au double du montant des droits, quand il y en a d'exigibles, ou d'une amende d'au plus mille dollars, quand il n'y en a pas d'exigibles, et, à défaut du paiement de cette amende, dans l'un ou l'autre cas, ainsi que des frais, le contrevenant, et, — si ce dernier est une corporation, son président ou son gérant, — est passible d'un emprisonnement n'excédant pas un mois, et le montant de l'amende et des frais peut être relevé sur ses biens personnels.

d).....

7a.....

.....

11. L'intérêt légal est exigible sur tous les montants payables à la couronne en vertu de la présente section après quatre mois à compter de la date du décès. »

L'assureur prendra bonne note de la défense formelle contenue dans l'alinéa III, sous-paragraphe b, paragraphe 7 de

l'article 14. Il n'oubliera pas, non plus, que s'il fait un paiement invalide, le sous-paragraph c de ce même paragraphe 7 lui réserve plusieurs aventures désagréables. S'inspirant aussi de l'article 10, *il attendra patiemment, après le décès de l'assuré, que le bénéficiaire, même s'il prétend être exempt de l'impôt, même s'il l'est vraiment, ait satisfait à toutes les curiosités du fisc et obtenu les certificats d'acquiescement des droits, ou ceux, beaucoup plus rares, d'exemption.* Car, même si la loi accorde une exemption reconnue par le percepteur, le bénéficiaire devra remettre à l'assureur le très important certificat qui lui permettra d'acquiescer sa réclamation.

105

En plus des articles 10 et 14, les articles 17 et 18 — que l'article 34 déclare s'appliquer à la deuxième section — peuvent nous éclairer sur les droits et privilèges attachés à la réclamation du gouvernement. Nous les résumons en disant que l'impôt lui-même, les amendes et autres sommes d'argent payables à Sa Majesté, sont recouvrables *en tout temps* à compter de leur échéance devant toute cour ayant juridiction; et toute somme due est une *dette privilégiée*, venant immédiatement après les frais de justice encourus pour la percevoir.

Cas des rentes viagères

L'article 7 de la loi (28, section 2) intéresse-t-il l'assurance? Une rente viagère payable à un groupe de personnes, une rente familiale, par exemple, avec accroissement en faveur des survivants, est-elle passible de l'impôt? Cet article déclare qu'une disposition consistant à laisser à un ou des survivants de plusieurs propriétaires conjoints un bien, possédé, en commun ou conjointement, avant le décès, est assimilée à une donation à cause de mort, et la part du prédécédé est sujette aux droits sur les successions. On appliquera sans doute le principe de la rente viagère ordinaire, et le taux et la quotité des droits seront déterminés par rapport au capital requis pour

produire les revenus qui étaient attribuables aux premiers mourants.

106

S'il s'agit d'une rente collective, dont les rentiers bénéficient à titre gracieux, nous croyons que le percepteur n'aura aucune difficulté à prélever l'impôt aux termes de l'article 10. Mais supposons que les rentiers, ou quelques-uns d'eux, ont eux-mêmes payé la prime formant toute la considération du contrat et qu'ainsi, ils prétendent recevoir à titre onéreux les augmentations de leurs revenus provoquées par le prédécès de leurs associés ?

Exemples et solutions pratiques

Plutôt que de discuter séparément cette question, nous allons poser une série de cas, qui tous mettent en jeu l'article 10 et sollicitent son interprétation. Le percepteur nous rendrait un grand service s'il offrait quelques directives officielles à leur sujet. S'il le faisait, nous craindrions beaucoup toutefois, qu'il n'adoptât pas toutes les conclusions que nous proposons en marge de chacun.

Pour ne pas trop compliquer les choses, nous supposons que toutes les parties aux contrats d'assurance sont domiciliées dans la province, l'assuré, ou le contractant et la vie assurée, l'assureur, le bénéficiaire, et que le bien transmis par le décès, l'assurance même, est situé dans notre territoire. La juridiction de la province ne peut être contestée. La question devient alors celle-ci: notre loi impose-t-elle des droits de succession dans les cas suivants; la dévolution est-elle à titre gratuit?

1° — A paie la prime unique (police acquittée) et est bénéficiaire d'une police sur la vie de B. Celui-ci décède.

2° — A paie les primes annuelles et est bénéficiaire d'une police sur la vie de B. Celui-ci décède.

3° — A précède B dans les deux exemples précités.

Nous sommes d'avis, si B décède le premier, que A ne doit pas payer de droits. Il ne reçoit rien de B. Il reçoit de l'assureur à titre onéreux. La prime représente une considération suffisante. La prime unique compense pleinement l'assureur de son risque. Par contre, la prime annuelle représente aussi le prix réel de l'assurance, car l'assureur, qui connaît son affaire, n'aurait pas vendu sa marchandise à un prix trop bas. Autrement, il ferait faillite. Il devrait être évident aussi que la succession de B ne doit rien payer, puisqu'elle ne reçoit rien du tout et qu'elle n'a aucun intérêt dans la police.

107

Si A précède B et si la police possède une valeur de rachat, il est possible que des droits soient réclamés sur cette valeur de rachat aux taux correspondant à la valeur de la succession de A, augmentée de la valeur de rachat. Mais il ne s'agit plus de la transmission du bénéfice à A, qui aurait pu s'effectuer normalement par le décès de B, mais de la transmission des droits que A possédait dans ce bénéfice à ses propres ayants-droit. Les héritiers de A, eux, reçoivent à titre gratuit. Evidemment, au décès de B, cette valeur de rachat sera probablement plus élevée et, avant d'en permettre la remise intégrale aux ayants-droit de A, le percepteur réclamera probablement des droits additionnels. Celui-ci pourrait aussi différer sa réclamation à l'encontre de la police jusqu'à son échéance normale. Au lieu de réclamer une partie des droits lors du décès de A, il attendra celui de B.

Cette solution sera probablement suivie si la police ne possède aucune valeur de rachat et si sa réalisation exige le décès de B. Mais alors, si ces droits doivent se rattacher à la succession de A, ouverte peut-être depuis longtemps, ne faudra-t-il pas reprendre le dossier de cette succession et reviser les taux des droits qui ont pu grever les autres biens qui en font partie ? Car, nous ne l'oublions pas, les taux ou pourcentages

des droits augmentent en fonction de la valeur de la succession. Mais la loi pourrait être plus explicite.

4° — A paie la prime unique (police acquittée) d'une police sur la vie de B, dont C est bénéficiaire. B décède.

5° — A paie les primes annuelles d'une police sur la vie de B, dont C est bénéficiaire. B décède.

108

6° — A prédécède B dans les deux exemples précédents.

7° — C'est une institution éducationnelle, religieuse ou charitable dans les exemples 4 et 5.

Dans les exemples 4 et 5, C, le bénéficiaire, reçoit apparemment à titre gratuit. L'article 10 imposerait donc des droits. Mais à quels taux ces droits seront-ils perçus? D'après ceux correspondant à la valeur de la succession de B? Si l'on prétend que l'assurance en fait partie, sa valeur devrait s'ajouter à la valeur de la succession propre de B pour déterminer les taux des droits payables. Mais, alors, les biens propres de la succession transmis aux héritiers de B seraient grevés d'une taxe calculée d'après des taux plus élevés, ce qui paraît injuste, vu l'absence complète d'intérêts dans la police.

Strictement, l'assurance ne fait pas partie de la succession de B. Les droits seront-ils payables aux taux déterminés par la succession de A lorsqu'il décèdera à son tour? A peut survivre longtemps et sûrement la transmission de l'assurance ne peut être suspendue indéfiniment. Les droits seront-ils payables aux seuls taux correspondant à la valeur de la police d'assurance, indépendamment de tous autres biens de successions? La chose est possible, mais la loi ne l'indique pas clairement. Que signifie exactement, en effet, le préambule de l'article 10?

Si A prédécède B, dans l'exemple numéro 6, nous ne voyons pas que des droits puissent être réclamés. A n'a pas

droit aux bénéfices de la police. Son seul intérêt, son obligation plutôt, est d'acquitter les primes pour maintenir en vigueur la police dont il a fait donation à C. B n'a pas d'intérêt et C non plus, à cette époque. Cependant, lorsque B décèdera à son tour et C réclamera le bénéfice, on pourra prétendre que les droits grevant la police et à charge de C s'établissent aux taux correspondant à la succession du donateur A. Mais alors, encore une fois, ces taux seront-ils ceux déterminés par la valeur de la succession de A en comprenant ou en ne comprenant pas la valeur de la police d'assurance? Ou ne pourrait-on croire que les droits sur la police devraient être acquittés d'après les taux correspondant à la seule valeur de la police elle-même?

109

Dans l'exemple numéro 7, nous précisons que C, la bénéficiaire, remplit les conditions d'exemption prévues par un article spécial de la loi, l'article 11 (30, section 2) qui se propose d'encourager les donations ou legs d'intérêt social. Nous croyons que, dans ce cas, la loi permet une exemption complète. L'assurance est un bien et le fait que la donation de ce bien prendra effet à une date indéterminée, c'est-à-dire lors du décès de B, ne doit pas modifier l'intention de l'article 11. De même, le fait que le donateur A fait intervenir B pour former son contrat d'assurance, ne doit pas importer.

Si A, qui s'intéresse à l'Université de Montréal, prend une police d'assurance sur la vie d'un employé subalterne de l'Université en faveur de l'Université, le percepteur s'empresera sans doute de considérer qu'au décès de celui-ci, l'Université peut recevoir le produit de la police sans réclamer des droits aux taux de la succession de B ou même de la succession de A. Surtout si A acquitte ses primes en un seul versement.

Pour ne pas trop allonger cet article, nous poserons quelques autres cas sans indiquer la solution que nous croyons raisonnable et nous prions nos lecteurs de les mettre à l'étude

et de les régler eux-mêmes à l'aide des textes que nous avons cités. Leur décision aura autant de poids que la nôtre auprès des agents du fisc.

8° — A et B, notaires, sont associés. A paie les primes et est bénéficiaire d'une police de \$10,000 sur la vie de B. B paie les primes et est bénéficiaire d'une police de \$10,000 sur la vie de A. B décède.

110

9° — A n'a qu'une police de \$5,000 sur la vie de B, dans l'exemple précédent, B conservant la somme de \$10,000. B décède.

10° — Les primes sont payées par la société dans l'exemple numéro 8.

11° — Les primes sont payées par la société, qui est également bénéficiaire des polices, dans l'exemple numéro 8.

12° — A et B sont associés dans une société commerciale, i.e qui ne sera pas dissoute par le décès de l'un d'eux.

Des droits sont-ils payables dans les diverses hypothèses présentées par les exemples 8 à 11 précédents?

13° — A et B sont les forts actionnaires d'une compagnie à fonds social. Leur vie est assurée pour un montant correspondant à la valeur nominale de leurs actions.

a) A est assuré pour \$50,000 en faveur de B, la compagnie paie les primes.

b) A est assuré pour \$50,000 en faveur de la compagnie qui paie les primes.

c) A est assuré pour \$50,000 en faveur de B qui paie les primes.

Bertrand, Guérin, Goudrault et Garneau

Avocats et Procureurs

Edifice Insurance Exchange

276 OUEST, RUE ST-JACQUES, - - - MONTRÉAL