

## La protection des créanciers hypothécaires et privilégiés en vertu de la nouvelle Loi sur les assurances

André Bois

Volume 48, Number 1, 1980

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104062ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104062ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Bois, A. (1980). La protection des créanciers hypothécaires et privilégiés en vertu de la nouvelle Loi sur les assurances. *Assurances*, 48(1), 15–30.  
<https://doi.org/10.7202/1104062ar>

Article abstract

La nouvelle Loi sur les assurances a apporté des changements à la politique des assurances. M<sup>e</sup> André Bois aborde ici la question du créancier hypothécaire et privilégié. Nous l'en remercions, car il apporte des vues originales et intéressantes sur la situation créée par le législateur. A.

# La protection des créanciers hypothécaires et privilégiés en vertu de la nouvelle Loi sur les assurances

par

Me ANDRE BOIS <sup>1</sup>

15

*La nouvelle Loi sur les assurances a apporté des changements à la politique des assurances. Me André Bois aborde ici la question du créancier hypothécaire et privilégié. Nous l'en remercions, car il apporte des vues originales et intéressantes sur la situation créée par le législateur. A.*

## 1. Introduction

L'intervention de plus en plus persistante et impérative du législateur dans la réglementation des rapports contractuels dans le domaine de la prestation des biens et services exige des milieux du commerce et de l'industrie une réévaluation fréquente de l'efficacité des pratiques et des modèles de contrat en usage. La Loi de la protection du consommateur en est un exemple (Lois du Québec, 1978, chap. 9). Le domaine des assurances n'a pas échappé à cette tendance. Le législateur est en effet venu restreindre la liberté des assureurs de déterminer le contenu des polices d'assurance. Cette volonté du législateur d'imposer certaines conditions de base à tous les contrats d'assurance de personnes et de dommages s'est exprimée par la Loi sur les assurances adoptée en 1974 (Lois du Québec, 1974, chap. 70, entrée en vigueur le 20 octobre 1976).

---

<sup>1</sup>Me André Bois est attaché à la maison Tremblay, Pinsonnault, Morrisset, Bois & Mignault, avocats à Québec.

## ASSURANCES

---

L'article 2 de cette Loi remplace les articles du Code civil traitant du contrat d'assurance par une série de nouveaux articles. Cette Loi a en outre pour effet (article 437) d'abolir les anciennes conditions dites statutaires, qui étaient imposées en matière d'assurance incendie par l'ancienne loi sur les assurances (S.R.Q. chap. 295, article 240). Au nombre des nouveaux articles introduits par cette Loi dans le Code civil. on retrouve l'article 2586 qui dispose:

16

« Les indemnités exigibles sont attribuées aux créanciers ayant des privilèges ou des hypothèques sur la chose endommagée, suivant leur rang et sans délégation expresse, moyennant simple dénonciation et justification de leur part.

Sont néanmoins libératoires les paiements faits de bonne foi avant dénonciation.

Sous réserve des droits des créanciers, l'assureur peut se réserver la faculté de réparer, rebâtir ou remplacer la chose assurée; dans ce cas, il a droit au sauvetage. »

Cet article 2586 est impératif puisque l'article 2500 du Code civil prévoit:

« Est sans effet toute stipulation qui déroge aux prescriptions des articles 2474 ... , des deux premiers alinéas de l'article 2586, ... »

L'assureur et l'assuré ne peuvent donc pas, par des conventions particulières, déroger à l'article 2586 alinéas 1 et 2 pour éliminer ou réduire le droit propre des créanciers hypothécaires et privilégiés au produit de l'assurance de dommages.

Ce sera donc notre propos d'examiner cet aspect particulier de la réforme, d'en évaluer la portée et de vérifier si la « clause hypothécaire » actuellement utilisée dans les contrats d'assurance incendie est ainsi remise en question. Au préalable, nous procéderons à un examen sommaire de la portée de la clause hypothécaire.

### 2. La clause hypothécaire

Les contrats types de prêt hypothécaire imposent à l'emprunteur l'obligation de contracter une assurance incendie dont le produit est payable au créancier hypothécaire jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Pour satisfaire à cette obligation, l'assuré contracte donc la police d'assurance dont une clause, à la rubrique des « conditions particulières », prévoit le paiement de l'indemnité au créancier hypothécaire spécifiquement désigné selon la formule suivante: « L'indemnité, s'il y a lieu, à l'égard de la section 1, incendie et risques multiples, sera payée à ... ». En outre, cette indication de paiement est complétée par la « clause hypothécaire » (*standard mortgage clause*), formule qui a fait son apparition dans l'industrie nord-américaine de l'assurance au début du siècle.

17

Cette clause hypothécaire ne permet pas au créancier désigné à la police de recouvrer le produit de l'assurance si le contrat d'assurance est entaché d'une nullité résultant d'un vice de formation. Si, par exemple, l'assuré a volontairement omis de déclarer une circonstance pertinente à l'appréciation du risque, le recours en nullité du contrat d'assurance entraînera la déchéance du droit à l'indemnité, tant pour l'assuré nommé que pour le créancier hypothécaire désigné aux conditions particulières. (Laverty, *Insurance Law of Canada*, Montréal 1936, page 346). Dans l'affaire de Duchesneau c. Great Insurance Company (1955 B.R. 120-140), la Cour d'Appel confirma cette règle ainsi qu'il suit:

Page 127:

« Cette clause suivant ces dispositions protège le créancier hypothécaire, mais uniquement lorsque la police est valide, lorsqu'il a existé un contrat entre l'assureur et l'assuré. Si la police d'assurance n'a pas pris naissance, n'était pas valable à son origine, cette clause ne saurait s'appliquer et la jurisprudence paraît unanime sur le point. »

En revanche, une fois le contrat d'assurance valablement formé entre l'assureur et l'assuré, la clause hypothécaire a pour effet de rendre inopposable au créancier hypothécaire l'inobservance par l'assuré des conditions du contrat d'assurance. La clause type stipule en substance ce qui suit:

18

« ... la présente assurance, en tant que l'intérêt des créanciers hypothécaires seulement est concerné, ne sera pas frappée de nullité *du fait* ou de la négligence du débiteur hypothécaire ou du propriétaire des biens assurés, ... »

Dans un arrêt récent prononcé par la Cour Suprême du Canada, la clause hypothécaire a permis à un créancier de recouvrer le produit de l'assurance incendie, même si la police avait été résiliée en raison du non-paiement des primes. (*London and Midland General Insurance c. Bonser*; 1973 R.C.S. 10, page 17). Il faut cependant se demander si la généralité des termes de la clause hypothécaire permet au créancier hypothécaire de recouvrer le montant de l'assurance, même lorsque le sinistre résulte de l'acte intentionnel de l'assuré. Il ne semble pas que l'examen de cette question ait été soumis aux tribunaux de la province de Québec. Toutefois, aux États-Unis, où une clause hypothécaire analogue est employée, il a été décidé que celle-ci protégeait le créancier hypothécaire, même dans le cas d'un incendie criminel imputable à l'assuré. (*Couch, on Insurance*, 2nd edition, vol. 11, page 348, numéro 42,703).

Si la clause hypothécaire accorde une protection satisfaisante au créancier qui a eu la diligence d'exiger que son débiteur fasse insérer cette garantie spécifique dans sa police, il demeure qu'elle constitue un instrument limité et insatisfaisant pour accorder la protection nécessaire aux créanciers qui bénéficient d'une sûreté grevant un bien meuble ou immeuble. L'article 2586 vise à remédier à cette carence. Il est donc utile d'examiner brièvement quels sont ces besoins des créan-

ciers privilégiés et hypothécaires et comment se manifeste cette carence de la clause hypothécaire.

### 3. *Les limites de la clause hypothécaire*

Le premier inconvénient de la clause hypothécaire comme moyen de protection d'un créancier tient au fait qu'elle ne protège que les créanciers spécifiquement désignés dans les conditions particulières. Si l'assuré est propriétaire d'un bâtiment grevé de trois hypothèques et qu'il ne fait insérer aux conditions particulières de la police d'assurance que le nom d'un des trois créanciers hypothécaires, les deux autres sont alors privés de la couverture d'assurance. Le second inconvénient de ce procédé tient au fait que, dans la pratique, il ne tient pas compte des autres formes de sûretés prévues par la loi pour garantir le paiement d'une dette. En effet, l'hypothèque n'est pas la seule forme de sûreté. Il faut aussi tenir compte des privilèges qui peuvent être tant sur les biens meubles que sur les immeubles (Code civil, article 1992). Les privilèges sur les biens meubles que l'on rencontre fréquemment sont:

- Le nantissement commercial (Code civil, articles 1979 e) à 1979 k);
- Le nantissement bancaire (Lois sur les banques; S.R.C. 1970 ch. B 1, article 88);
- Le privilège du locateur (Code civil, article 2005);
- Les charges spécifiques et les charges flottantes grevant les biens meubles d'une compagnie aux termes d'un acte de fiducie (Loi des pouvoirs spéciaux des corporations; Lois refondues 1977, ch. P 16, article 29).

En outre, la Loi accorde aussi à certains créanciers des privilèges sur les immeubles. Les privilèges les plus connus

20 sont ceux qui garantissent la créance du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte (Code civil, article 2013 c) ; on peut également mentionner le privilège garantissant le paiement des taxes municipales et scolaires (Code civil, articles 2011 et 2013). Enfin, deux autres privilèges occultes peuvent grever les biens meubles et immeubles de l'assuré: d'abord, le privilège de la Commission des accidents du travail pour toute cotisation due par un employeur (Loi sur les accidents du travail; Lois refondues, 1977, ch. A-3, article 110); ensuite, le privilège pour toute somme due à Sa Majesté aux Droits du Québec en vertu d'une loi fiscale (Loi du ministère du revenu; Lois refondues, 1977, ch. M-31, article 12). A la différence de l'hypothèque conventionnelle, ces privilèges sont créés sans qu'il soit nécessaire de conclure une convention constitutive de ce genre de sûreté.

Il peut donc arriver qu'un immeuble soit à la fois grevé par un privilège de constructeur et par une hypothèque conventionnelle. En vertu du procédé de la clause hypothécaire, seul le créancier hypothécaire désigné aux conditions particulières de la police reçoit l'indemnité d'assurance. En effet, dans la pratique, le créancier privilégié n'est pas indiqué dans la police comme bénéficiaire de l'indemnité parce que l'enregistrement de son privilège contre l'immeuble assuré s'effectue sans le consentement de l'assuré et même contre son gré: on conçoit facilement que ce dernier n'est pas disposé à donner son accord pour ajouter à la police le nom du créancier privilégié comme bénéficiaire de l'indemnité. Si le bâtiment assuré périt, le créancier privilégié ne reçoit rien du produit de l'assurance et voit sa garantie littéralement réduite en fumée. Pourtant, si l'immeuble ne périt pas mais qu'il est plutôt vendu en justice, le créancier privilégié est préféré au créancier hypothécaire, si la vente ne rapporte pas suffisamment de deniers pour acquitter à la fois la créance privilégiée et la créance hypothécaire.

On voit donc que le procédé de la clause hypothécaire (« perte payable à ... ») fournit une protection comportant une double carence: pour les immeubles grevés de plus d'une hypothèque, il ne protège que celui des créanciers dont le nom apparaît à la police; quant aux créanciers détenteurs de privilèges grevant un immeuble ou un meuble assuré, le procédé les laisse sans protection. C'est pour remédier à ces carences que le législateur a adopté le remède de l'article 2586 C.c.

#### **4. *La nature et l'étendue de la protection accordée par l'article 2586***

En date des présentes, il ne semble pas que les tribunaux aient eu l'occasion d'interpréter et d'appliquer cet article. Toutefois, on peut se renseigner sur la portée d'une telle disposition en référant à la jurisprudence et à la doctrine françaises. Notre article 2586 est une réplique légèrement modifiée de l'article 37 de la Loi française sur les assurances (Loi du 13 juillet 1930):

Article 37::

« Les indemnités dues par suite d'assurance contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité du bétail ou les autres risques, sont attribuées sans qu'il y ait besoin de délégation expresse aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang.

Néanmoins, les paiements fait de bonne foi avant opposition sont valables. »

Il convient de mentionner que cet article était déjà contenu dans une loi spéciale que l'Assemblée nationale française avait édictée en février 1889 (article 3, alinéas 1 et 2). Le texte était le même que celui de l'article 37 de la Loi de 1930. Par voie de conséquence, ce texte a donc subi l'épreuve de l'analyse et de l'interprétation qu'en ont fait la jurisprudence et la doctrine françaises. Les ouvrages qui peuvent être consultés sur le sujet sont les suivants:

## ASSURANCES

---

- Picard et Besson: *Traité général des assurances terrestres en Droit français*, Edition 1940, Tome 2, pages 420 à 474.
- Picard et Besson: *Les Assurances terrestres en Droit français*, 2ème Edition 1964, Tome 1, numéros 275 à 286.
- Nicolas Jacob: *Les Assurances*, Dalloz, 1974, page 191, numéros 194 à 201.

22

Une analyse de ce texte, à la lumière de l'opinion des auteurs précités, permet de dégager les règles générales suivantes:

4.1 — L'attribution du produit de l'assurance aux créanciers hypothécaires et privilégiés a un caractère légal et non conventionnel. En d'autres mots, même si les créanciers ne sont pas mentionnés à la police comme bénéficiaires du produit, ils ont droit à l'indemnité par le seul effet de la Loi.

4.2 — Ce régime d'attribution du produit de l'assurance est impératif parce que l'article 2586 fait partie de l'énumération d'articles contenue à l'article 2500, alinéa 1. Ainsi, une clause du contrat d'assurance qui prévoirait que le créancier hypothécaire de deuxième rang reçoit l'indemnité d'assurance de préférence au créancier de premier rang serait inefficace. L'attribution du produit de l'assurance se fait donc suivant le rang ou l'ordre de priorité fixés par la loi pour les différentes catégories de sûretés et ce, nonobstant l'existence d'une clause hypothécaire. Un exemple permet d'illustrer à la fois le caractère impératif de la règle et son fonctionnement. Prenons un bâtiment à logements multiples assuré par son propriétaire contre le risque d'incendie pour un montant de \$200,000. La police d'assurance indique que l'indemnité est payable à une banque, créancière hypothécaire à laquelle il est dû \$180,000. Un incendie survient détruisant complètement le bâtiment. On apprend que peu de temps avant l'incendie, un constructeur a fait enregistrer contre l'immeuble un privilège pour une som

me de \$75,000, représentant le coût des travaux de rénovation. Comme le constructeur bénéficie, en vertu de la loi, d'un privilège quant à la plus-value que ces travaux donnent à l'immeuble, il perçoit de préférence au créancier hypothécaire sa créance de \$75,000, même si son nom n'est pas mentionné à la police d'assurance. Quant au créancier hypothécaire, il recueille le solde de l'indemnité, soit \$125,000, même si celui-ci est inférieur au montant de sa créance qu'il croyait bien protégée par la clause hypothécaire.

Pour compliquer davantage cet exemple, on pourrait ajouter, comme créancier privilégié additionnel, la Ville dont le compte de taxe de \$10,000 est dû et échu: dans ce cas, en vertu de l'article 2009, paragraphe 5 du Code civil, la Ville percevrait son compte à même l'indemnité d'assurance avant le constructeur et le créancier hypothécaire. La répartition de l'indemnité se ferait ainsi: \$10,000 pour la Ville, \$75,000 au constructeur et \$115,000 pour la Banque.

4.3 - Cette attribution légale du produit de l'assurance bénéficie également aux créanciers ayant des privilèges sur un ou des biens meubles. Citons deux exemples afin d'illustrer cette application particulière de la règle. Un restaurateur établit son commerce dans un local qu'il occupe en vertu d'un bail. Il prend une assurance couvrant son mobilier et l'équipement se trouvant sur les lieux. Un sinistre survient dans les lieux loués et détruit tout le mobilier et l'équipement. Au moment de cet incendie, le restaurateur doit la somme de \$4,000 représentant six mois de loyer échu. En raison du privilège que la loi accorde au bailleur sur les effets mobiliers garnissant les lieux loués, celui-ci peut alors réclamer de l'assureur du locataire l'indemnité payable au chef du mobilier et de l'équipement. Le second exemple est le suivant: un constructeur de route confie la réparation d'un chargeur monté sur roues à un atelier spécialisé dans ce domaine. Le coût des réparations est

## ASSURANCES

---

de \$12,000. Les réparations sont terminées et le garagiste qui a effectué les travaux remise la machine à l'arrière de son atelier. Avant que le constructeur n'en prenne livraison, un incendie qui ne résulte pas de la faute du garagiste détruit cette machine. Le garagiste auquel la loi accorde un privilège sur ce bien meuble peut obtenir le paiement de son compte à même l'indemnité d'assurance payable par l'assureur du constructeur propriétaire de la machinerie.

24

4.4 - Les exceptions encourues par l'assuré avant le sinistre sont opposables par l'assureur aux créanciers. En vertu de l'article 2586, les créanciers n'ont pas plus de droit que l'assuré de sorte que si l'assuré manque à son obligation de déclarer les circonstances pertinentes au risque (article 2485) ou si l'assuré fait défaut de dénoncer à l'assureur une aggravation du risque après l'émission de la police, le créancier encourt alors les mêmes sanctions que l'assuré, soit la nullité ou la résiliation du contrat (articles 2487 et 2566) ou encore la réduction proportionnelle de l'indemnité (article 2488).

4.5 - En revanche, les exceptions encourues par l'assuré après la survenance du sinistre ne sont pas opposables aux créanciers. Ainsi, la déclaration tardive du sinistre par l'assuré à l'assureur est inopposable aux créanciers hypothécaires. Le raisonnement qui justifie une telle proposition est ainsi énoncé par Picard & Besson (ouvrage précité, 2e édition):

Page 406, numéro 286:

« ... Le droit propre (du créancier hypothécaire ou privilégié) qui prend naissance au jour du sinistre ne peut, à dater de cet événement, être affecté dans son existence, ni dans son objet par aucune cause de déchéance encourue personnellement par l'assuré pour inobservation des clauses de la police. »

Il convient de rappeler que cette solution n'était pas unanimement admise en droit français avant que la Cour de cas

## **ASSURANCES**

---

sation ne l'adopte dans son arrêt de 1946 (Civ., 24 décembre 1946: 1947 R.G.A.T., page 63).

4.6 - Après le sinistre, l'assureur peut faire un paiement libératoire à l'assuré si les créanciers hypothécaires ou privilégiés ne lui ont pas dénoncé leurs droits sur le bien assuré ou s'il n'a pas eu lui-même connaissance de l'existence de tels droits. L'assureur sera réputé avoir eu connaissance de l'existence du droit d'un créancier hypothécaire ou privilégié s'il est mentionné à la police ou si l'assuré en mentionne l'existence dans sa « preuve de perte » faite en vertu de l'article 2573. Toutefois, l'assureur n'est pas tenu de vérifier au moyen des registres des bureaux d'enregistrement l'existence d'un privilège ou d'une hypothèque pouvant grever le bien assuré.

25

4.7 - Si un assureur paie l'indemnité à un créancier qui invoque un privilège ou une hypothèque dont la validité est attaquable, il s'expose alors à payer une seconde fois la même indemnité à son assuré. Par exemple, un constructeur enregistreur, après le délai légal, un avis de privilège pour un montant de \$50,000. Le privilège est invalide et le constructeur ne saurait le faire valoir ni contre l'assuré, ni contre l'assureur. Si l'assureur ignore cette irrégularité ou y passe outre en payant la somme de \$50,000 au constructeur, il demeure encore obligé envers son assuré auquel il doit payer la somme de \$50,000.

4.8 - Si le sinistre résulte de la faute intentionnelle de l'assuré, l'assureur n'est pas tenu d'indemniser les créanciers hypothécaires et privilégiés. L'article 2563 alinéa 2 prévoit en effet:

« Toutefois, l'assureur ne répond pas, nonobstant toute convention contraire, du préjudice provenant d'une faute intentionnelle de l'assuré. »

Cet article est de caractère impératif en ce qu'il est contenu à l'énumération faite à l'article 2500 alinéa 1er.

On objectera probablement que l'exclusion de la garantie en cas de faute intentionnelle de l'assuré ne vaut qu'à l'égard de ce dernier et non pas à l'égard des créanciers hypothécaires et privilégiés. Nous ne croyons pas que cette objection tienne pour deux motifs.

26 En premier lieu, sous le régime d'attribution prévu à l'article 2586, les créanciers privilégiés et hypothécaires n'ont pas plus de droit que l'assuré en a. Si la loi prévoit que l'assuré est privé de la garantie lorsque le sinistre est causé par son fait intentionnel, la même limitation de garantie s'applique aux créanciers hypothécaires et privilégiés.

En second lieu, le texte de l'article 2563 ne fait pas de distinction selon que l'indemnité est payable à l'assuré lui-même ou selon qu'elle est payable à un créancier privilégié. En l'absence d'une telle distinction, rien n'autorise une interprétation de l'article qui en limiterait la portée. Si le législateur avait voulu imposer la limitation de garantie au seul souscripteur de la police et non aux créanciers, il s'en serait exprimé autrement comme il l'a d'ailleurs fait dans les articles 2574 et 2576 alinéa 2: dans le premier article, il est prévu que « toute déclaration mensongère invalide les droits de l'auteur à toute indemnité ayant trait au risque ainsi dénaturé»; à l'article 2576 alinéa 2, on ne pénalise que l'assuré lorsque la subrogation est impossible, en prévoyant que « l'assureur peut être libéré en tout ou en partie de son obligation envers l'assuré quand, du fait de ce dernier, il ne peut être ainsi subrogé ».

Enfin, en France, la Cour de Cassation a retenu cette solution de l'exclusion de la garantie, tant pour les créanciers hypothécaires et privilégiés que pour l'assuré lorsque le sinistre est causé par le fait intentionnel de ce dernier. La Loi française du 13 juillet 1930 contient, à son article 12, la même limitation de garantie que celle contenue à notre article 2563 alinéa 2. (Civ. 28 février 1939, R.G.A.T., 1939, Volume 10, page 469).

### 5. *Les inconvénients du régime de l'article 2586*

L'introduction du régime légal d'attribution du produit de l'assurance aux créanciers hypothécaires et privilégiés comporte certains inconvénients dont les principaux sont les suivants.

5.1 - Les exceptions encourues par l'assuré avant le sinistre, tel que le défaut de l'assuré de dénoncer une aggravation du risque, sont opposables aux créanciers hypothécaires et privilégiés. Quant aux créanciers hypothécaires désignés à la police, ils seraient évidemment exemptés de cette déchéance du droit à l'indemnité en raison du texte de la clause hypothécaire.

27

5.2 - Il faut aussi prévoir que le règlement des sinistres pourra être plus ardu, plus coûteux et plus long lorsque plusieurs créanciers hypothécaires et privilégiés présenteront leurs réclamations après la survenance d'un sinistre. Les pourparlers relatifs à l'évaluation de la perte sont évidemment plus difficiles lorsqu'ils doivent être engagés avec plusieurs bénéficiaires au lieu d'un seul. Il faut enfin prévoir que toute contestation qui pourrait s'élever entre l'assuré et les créanciers hypothécaires et privilégiés, quant à la validité de la sûreté de ces derniers, augmentera sans doute les cas où les dossiers de réclamation ne seront fermés qu'après un long délai.

5.3 - Lorsque le sinistre résulte de la faute intentionnelle de l'assuré, les créanciers ne peuvent prétendre à aucun droit à l'indemnité. Cette limitation de garantie s'applique, même si la police comporte la clause hypothécaire type, puisque l'article 2563 prévoit impérativement que: «... l'assureur ne répond pas, nonobstant toute convention contraire, du préjudice provenant d'une faute intentionnelle de l'assuré.» Nous croyons que l'on peut valablement prétendre que le texte de la clause hypothécaire qui met les créanciers à l'abri des

«actes» de l'assuré ne peut contrevenir à cette limitation de garantie contenue à l'article 2563.

**6. Moyens proposés pour remédier à l'insuffisance et aux inconvénients du régime de l'article 2586**

28

6.1 - Tel que nous l'avons expliqué au titre précédent, le régime d'attribution de l'indemnité d'assurance prévu à l'article 2586 ne protège pas les créanciers hypothécaires et privilégiés lorsque l'assuré contrevient aux obligations qui lui incombent en vertu du contrat d'assurance entre la date d'entrée en vigueur de la police et le moment du sinistre. Nous avons donné, comme exemple, le défaut de l'assuré de déclarer une aggravation du risque. Pour pallier à cet inconvénient, il serait possible et souhaitable que la clause hypothécaire actuellement en usage soit modifiée afin qu'elle accorde, de façon générale, à tous les créanciers visés par l'article 2586 le bénéfice de l'inopposabilité des exceptions encourues par l'assuré. De la sorte, le bénéfice de l'inopposabilité stipulé à la clause hypothécaire cesserait d'être limité aux seuls créanciers mentionnés aux conditions particulières de la police et serait étendu à tous les créanciers, qu'ils soient nommés ou non.

6.2 - Un autre moyen efficace d'éviter les inconvénients du régime de l'article 2586 consisterait pour chacun des créanciers hypothécaires ou privilégiés à souscrire eux-mêmes une assurance. La loi reconnaît que le créancier hypothécaire ou privilégié a un intérêt assurable dans la propriété de son débiteur, dans la mesure du montant dû par ce dernier (Lavery, *Insurance Law of Canada*, page 93). Ce procédé serait recommandable principalement lorsque le bien assuré consiste en un bâtiment commercial important dont la construction est récemment achevée et qui peut vraisemblablement être grevé de plusieurs privilèges et hypothèques. En souscrivant lui-même l'assurance, le créancier hypothécaire évite les inconvé-

nients inhérents au régime de protection de l'article 2586, à savoir: l'absence de garantie résultant soit de la nullité du contrat d'assurance, soit du fait que le sinistre est attribuable à la faute intentionnelle de l'assuré, soit d'un manquement de l'assuré, avant le sinistre, aux stipulations du contrat d'assurance; également, on évite aussi la possibilité que le montant d'assurance ne puisse indemniser que les créanciers qui doivent être préférés en raison de leur rang, laissant sans indemnité des créanciers de rang postérieur.

6.3 - Enfin, nous doutons qu'un créancier puisse circonvvenir les inconvénients de l'article 2586 en obtenant de l'assuré qu'il lui consente une cession anticipée de l'indemnité d'assurance. Par ce procédé, le créancier hypothécaire chercherait à percevoir, à l'exclusion des autres créanciers de son débiteur, l'indemnité d'assurance pouvant être éventuellement due en vertu de la police souscrite par son débiteur. Le procédé n'est pas intrinsèquement nul puisque la Cour d'Appel et la Cour Suprême du Canada en ont confirmé la validité dans l'affaire de *Turgeon c. Dominion Bank* (1929, 47 B.R. 383-404; page 391; 1929, R.C.S. 67-73). Si une telle cession n'est pas nulle, elle serait, en vertu de l'article 2586, inopposable aux créanciers hypothécaires et privilégiés auxquels cet article impératif attribue le produit de l'assurance souscrite par leur débiteur. En d'autres mots, si rien n'empêche qu'un assuré cède, à l'avance, le produit d'une assurance de dommages à un tiers, cette cession ne doit pas préjudicier aux créanciers hypothécaires et privilégiés qui peuvent avoir des droits sur le bien assuré.

### **Conclusion**

Au terme de cette brève analyse de la réforme introduite par l'article 2586 C.c. dans le droit des assurances, on peut constater que les créanciers détenteurs de sûretés mobilières

ou immobilières bénéficient d'une protection automatique en raison de leur droit propre au produit de l'assurance contractée par leur débiteur sur le bien grevé de privilège ou d'hypothèque. Par cette réforme, le législateur a élargi le cercle restreint des personnes que le procédé de la clause hypothécaire protégeait.

30 En revanche, cette réforme requiert une attention particulière de la part des praticiens de l'assurance, tant au stade de la souscription qu'au stade des règlements des sinistres. Les institutions financières pratiquant le prêt assorti de sûretés mobilières ou immobilières auront également intérêt à vérifier la compatibilité de leurs pratiques en matière d'assurance des biens de leurs débiteurs.