

Connaissance du métier

J. H.

Volume 27, Number 3, 1959

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1103370ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1103370ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

H., J. (1959). Connaissance du métier. *Assurances*, 27(3), 177–181.
<https://doi.org/10.7202/1103370ar>

Connaissance du métier

par

J. H.

Les droits du créancier hypothécaire

177

En résumé, la clause hypothécaire permet au créancier hypothécaire, dont le nom apparaît dans la police comme bénéficiaire, de toucher une indemnité correspondant au montant de la créance hypothécaire même si l'assuré a violé les conditions du contrat :

a) dans les cas suivants: acte ou négligence du débiteur hypothécaire ou du propriétaire du bâtiment assuré, ou encore occupation des lieux pour des fins plus hasardeuses que celles permises par la police.

b) aux conditions suivantes: les créanciers hypothécaires devront immédiatement « informer la compagnie si le bâtiment assuré devient vacant ou inoccupé au-delà de trente jours, ainsi que dans le cas de tout changement de propriétaire et de toute augmentation de risque à leur connaissance, et toute surprime pour augmentation de risque non permise par la police au débiteur hypothécaire ou propriétaire sera payée par les créanciers hypothécaires sur demande raisonnable, cette surprime devant compter du jour de telle augmentation d'après la date des taux établis relativement à l'aggravation de risque dans le cours de cette assurance. »

C'est ce que le juge Collins de la Cour supérieure vient de confirmer dans la cause de Maurice contre The Phoenix Insurance Company of Hartford (Conn.)¹.

Dans le cas présent, l'immeuble avait été fermé ou inoccupé pendant plus de trente jours consécutifs, c'est-à-dire de

¹ District de Montréal, dossier no 442,188: 10 octobre 1958.

novembre 1956 à février 1957. L'assureur n'avait pas été averti par l'assuré qui prétend, cependant, avoir appelé son courtier à ce sujet. De son côté, celui-ci affirme avoir téléphoné à l'acceptateur de l'assureur — lequel nie la chose.

Voici la conclusion du juge Collins:

178 « *The only obligation of the plaintiff¹ under the mortgage clause was to notify the defendant of the vacancy and probably the failure to exploit the butter factory, the both for a period exceeding thirty days and then the defendant's only rights would have been to demand an additional premium as against the plaintiff. If the defendant wanted to cancel the policy under the circumstances it would have had to do so under the cancellation provision of the policy (Statutory Condition 19) insofar as the plaintiff was concerned. If the plaintiff had notified the defendant of any vacancy or lack of exploitation existing more than 30 days the evidence of the defendant (Bernard Valois) established that the defendant would have done one of three things (a) cancelled its policy (b) increased the premium and continued the coverage or (c) decreased the amount of the coverage which might have decreased the premium also. Therefore even if the defendant knew the situation it might have remained on the risk for the full coverage with the acceptance of an extra premium. The important thing is that the mortgage clause contains no provision for nullity of the policy in case of vacancy or failure to exploit and insofar as the plaintiff, as mortgage creditor is concerned, the policy was in full force and effect at the time of the fire.*

In the view which the Court takes of this action, it is unnecessary to decide whether or not the plaintiff knew of the vacancy. He certainly knew that the butter factory was not operating and that one of the flats or apartments was not occupied. Whether he knew that the remaining flat or apart-

¹ Le créancier hypothécaire.

ment was unoccupied is open to some doubt on the evidence. His failure to notify the defendant of the vacancy or the failure to exploit the butter factory could only result in a claim against him for such damages, that the defendant could prove that it suffered because of such failure. (London & S of Canada vs Union Ins. 1925 4 D.L.R. p. 676). »

Si la cause est portée en appel, il sera intéressant de voir quelle opinion le tribunal exprimera sur l'interprétation des faits que donne le juge Collins en ce qui a trait au créancier hypothécaire. Jugera-t-il que ce dernier était suffisamment au courant de l'inoccupation des lieux pour avertir l'assureur ou maintiendra-t-il le doute qu'exprime le juge Collins ? Il nous semble qu'il y a là le point essentiel que la Hartford voudra peut-être faire trancher.

179

Il nous a paru intéressant de verser ce jugement au dossier parce qu'il confirme l'application d'une clause qui apporte au créancier hypothécaire une garantie bien précieuse; mais dont il doit lui-même observer les conditions si les faits sont portés à sa connaissance.

II — L'interprétation de la proposition d'assurance par l'agent lie-t-elle l'assureur ?

Oui, déclare la Cour d'Appel dans la cause de The Great West Life Assurance Company contre Paris ¹.

Voici les faits:

a) l'agent de l'assureur convainc le proposant de s'assurer contre les accidents. Celui-ci fait partie d'une équipe de hockey qui joue dans une ligue d'amateurs. A la question suivante posée dans la proposition d'assurance: « Participez-vous ou avez-vous l'intention de participer ou avez-vous participé au cours des trois dernières années aux sports organisés suivants: baseball, rugby, la crosse, hockey, football et ballon au panier ? », le proposant a répondu: « Non », après avoir de-

¹ Cour du banc de la Reine, dossier no 5512; 4 mars 1959.

mandé à l'agent ce qu'il fallait entendre par les mots « sports organisés ». Celui-ci répondit que « l'on entendait par là une organisation où les joueurs étaient payés ou rémunérés ».

b) l'agent était lié par contrat avec l'assureur, lequel lui donnait le droit de « solliciter des propositions d'assurance » pour le compte de la compagnie.¹

Voici également la conclusion du juge Galipeault:

180 *« De tout cela, il résulte que par le contrat d'assurance, il n'était pas interdit au demandeur de jouer le hockey, et comme le hockey ne se pratique pas seul, de jouer le hockey en compagnie d'autres joueurs. »*

« Au pis aller, la Compagnie ne saurait faire reproche au demandeur-intimé d'avoir interprété les mots « sports organisés » comme il l'a fait, puisque cette interprétation était celle même de l'agent de l'appelante et de son gérant de district que l'agent avait consulté (pp. 60, 61 D.C.). Au surplus, la réponse donnée par le demandeur est la conséquence d'une interprétation raisonnable, intelligente et vraisemblable de la question posée (8). »

« Davantage, l'expression « sports organisés » est pour le moins ambiguë, équivoque, et dans ce cas, elle doit être interprétée contre celle qui a stipulé, l'appelante, en faveur de l'intimé (1019 C.c.). »

« L'appelante n'a même pas fait une tentative sérieuse pour établir qu'elle n'aurait pas accepté le risque, si elle eut connu les faits révélés dans ce litige. »

« Il est bien sûr que le demandeur dans toute cette affaire a agi avec la plus entière bonne foi et qu'il a bien fait connaître quelle espèce d'assurance il entendait obtenir. »

« Sur le tout et sans aller plus loin, j'en viens à la conclusion que le jugement de la Cour de première instance est bien fondé, et je le confirmerais. »

¹ Mais non de donner une « interprétation autre que celle que les termes comportent », note le juge Taschereau, dissident.

ASSURANCES

Le jugement est intéressant en ce qu'il confirme une autre fois que l'assureur est responsable des actes de son mandataire quand celui-ci n'outrepasse pas le cadre de son mandat. On peut évidemment se demander si l'agent avait le droit d'interpréter le sens des mots « sports organisés » et s'il n'aurait pas mieux fait de faire décrire par le proposant la nature exacte de sa participation aux jeux de la ligue, dans la proposition. S'il a commis une faute, dans ce cas également, son mandant doit en porter le poids, nous semble-t-il.