

Repères, Mai, 2023

Isabelle HUDON\*

Commentaire sur la décision Roma Capital inc. c. Intact Compagnie d'assurance – Une exclusion visant les dommages causés par vandalisme lorsque l'immeuble est vacant est-elle opposable au créancier hypothécaire ?

## Indexation

**ASSURANCES ; INTERPRÉTATION DU CONTRAT ; DOMMAGES ; BIENS ; SINISTRE ET PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ ; ÉTENDUE DE LA GARANTIE**

## TABLE DES MATIÈRES

### [INTRODUCTION](#)

### [I– LES FAITS ET LES PROCÉDURES](#)

### [II– LA DÉCISION](#)

### [III– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE](#)

### [CONCLUSION](#)

## Résumé

*L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel analyse la portée de la clause hypothécaire type, dans un contexte de vacance de l'immeuble déclarée à l'assureur.*

## INTRODUCTION

C'est en 1990 que la Cour suprême<sup>1</sup> reconnaissait officiellement, au Québec, la théorie des deux contrats permettant de protéger le créancier hypothécaire contre les actes, négligences ou déclarations du débiteur hypothécaire. Malgré tout, la portée du deuxième contrat, constaté par la clause de garantie hypothécaire contenue au contrat d'assurance, fait encore l'objet de certains débats.

La Cour d'appel, dans la décision *Roma Capital inc. c. Intact Compagnie d'assurance*<sup>2</sup>, donne priorité à la clause de garantie hypothécaire, dans une situation où une exclusion visant les dommages causés par vandalisme survenant lors d'une vacance de l'immeuble, même déclarée à l'assureur, est contenue dans le contrat d'assurance.

## I– LES FAITS ET LES PROCÉDURES

Alors qu'un contrat d'assurance protégeant la propriété de M<sup>me</sup> Guylaine Mireault et contenant la clause de garantie hypothécaire type est en vigueur, l'immeuble est détruit par un incendie. À ce moment, Roma Capital inc. détient une importante hypothèque sur cet immeuble. C'est d'ailleurs dans ce contexte que le contrat de prêt contient la clause standard d'assurances obligeant le débiteur à souscrire à une police d'assurance habitation désignant le prêteur comme créancier hypothécaire, afin que l'intérêt de ce dernier dans l'immeuble soit également assuré.

Au moment de l'incendie, l'immeuble est vacant puisque des rénovations sont en cours. Cette vacance est dénoncée et autorisée par l'assureur, pour une période d'un an, le tout étant constaté dans un avenant incorporé à la police d'assurance.

L'enquête menée par l'assureur, à la suite de l'incendie, lui permet de conclure que ce dernier résulte d'un acte de vandalisme. Selon l'assureur, cette situation entraîne l'application d'une exclusion prévue à la police. L'assureur refuse donc d'indemniser l'assurée de même que le créancier hypothécaire. C'est ce refus qui est à l'origine de la demande en justice introduite par Roma contre Intact.

La Cour supérieure donne raison à l'assureur. Selon elle, la clause d'exclusion est effectivement opposable au créancier hypothécaire, et ce, malgré la présence dans le contrat d'assurance de la clause de garantie hypothécaire. Roma se pourvoit en appel et c'est la décision de la majorité de la Cour d'appel (il y a une dissidence) qui fait l'objet du présent commentaire.

## II– LA DÉCISION

Pour faciliter la lecture de ce commentaire, il y a lieu d'y reproduire le premier paragraphe de la clause de garantie

hypothécaire contenue dans le contrat d'assurance :

Ne sont pas opposables aux créanciers hypothécaires, les actes, négligences ou déclarations des propriétaires, locataires ou occupants des biens garantis, notamment en ce qui concerne les transferts d'intérêts, la vacance, l'inoccupation ou les affectations des lieux à des fins plus dangereuses que celles qui ont été déclarées.

Même si la vacance est autorisée par l'assureur, la police prévoit que, malgré cette autorisation, les dommages causés par certains risques, dont le vandalisme ou les actes malveillants, ne sont pas couverts pendant que l'immeuble est vacant<sup>3</sup>. Par contre, lorsque l'immeuble n'est pas vacant, le vandalisme demeure un risque couvert par le contrat d'assurance.

La Cour d'appel doit donc interpréter la police d'assurance, dans son ensemble, afin de déterminer si, en fonction des circonstances particulières, l'exclusion des dommages causés par le vandalisme survenu pendant la vacance autorisée est ou non opposable au créancier hypothécaire.

La Cour précise, au paragraphe 67 de son jugement, qu'« il est toutefois bien établi que les conditions d'une police d'assurance qui sont incompatibles avec la clause de garantie hypothécaire qu'elle comporte, incluant les exceptions qui y sont énoncées, son inopposables au créancier hypothécaire ».

L'assureur prétend que la clause de garantie hypothécaire l'empêche uniquement d'opposer au prêteur l'exclusion des dommages survenant pendant une vacance de plus de trente jours. Par contre, cette même clause ne protégerait pas le prêteur dans le présent cas, soit des dommages causés par vandalisme survenant pendant une vacance autorisée par l'assureur. Il n'y aurait donc pas d'incompatibilité entre cette exclusion opposée par l'assureur, et la protection conférée au prêteur par la clause de garantie hypothécaire. Cette proposition n'est pas retenue par la majorité de la Cour d'appel :

Cette proposition est à mon avis intenable, puisque rien ne justifie de distinguer l'exclusion visant les sinistres survenant pendant une vacance de plus de 30 jours de celle excluant de la couverture le vandalisme survenant pendant une vacance. L'exception, dans les deux cas, découle du fait que l'immeuble est vacant. Or, la Clause de garantie hypothécaire prévoit que ne sont pas opposables aux créanciers hypothécaires, *les actes des propriétaires [...] notamment en ce qui concerne [...] la vacance*. Selon moi, la décision du propriétaire de l'immeuble de le laisser vacant est nécessairement *un acte du propriétaire en ce qui concerne la vacance*.<sup>4</sup>

La décision de la majorité tient également compte de la protection contre le vandalisme lorsque l'immeuble n'est pas vacant : « le vandalisme est un risque expressément couvert et que ce n'est que s'il survient pendant que l'immeuble est vacant qu'il ne l'est plus. L'exclusion s'attache plus au fait que l'assuré a laissé l'immeuble vacant qu'à l'acte de vandalisme en lui-même. C'est pourquoi l'assureur qui invoque cette exclusion [...] se trouve donc à opposer au créancier hypothécaire, ici le Prêteur, un acte de l'assuré qui concerne la vacance »<sup>5</sup>.

Ayant ainsi conclu, la majorité de la Cour d'appel donne raison au prêteur Roma et accueille son appel.

### III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE

Cette décision permet de réviser les principes relatifs à la théorie des deux contrats qui a été élaborée par la Cour suprême, dans le but de protéger le créancier hypothécaire, dans certaines circonstances, sans qu'il n'ait à conclure lui-même un contrat totalement distinct de celui du propriétaire de l'immeuble, épargnant ainsi temps et coûts, tant pour le prêteur que pour l'assureur.

Cependant, il faut bien comprendre que les termes du contrat dans lequel s'insère la clause de garantie hypothécaire, comme les exclusions, sont tout de même opposables au créancier hypothécaire, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec la clause de garantie hypothécaire. Cette dernière, rappelons-le, protège le créancier contre les actes, négligences ou déclarations du propriétaire.

Si, par exemple, le contrat d'assurance contient une clause d'exclusion pour les dommages causés par un refoulement des égouts, cette clause sera opposable au créancier hypothécaire, aucun acte, négligence ou déclaration n'étant alors opposé au propriétaire assuré.

Il est intéressant de noter que, pour la majorité de la Cour d'appel, l'autorisation de vacance ne change rien à la situation, bien au contraire :

[...] accepter que l'exclusion rappelée dans l'avenant autorisant la vacance puisse être opposée au créancier hypothécaire signifierait que celui-ci serait dans une moins bonne position lorsqu'une vacance a été autorisée par l'assureur, ce qui m'apparaîtrait incongru.<sup>6</sup>

### CONCLUSION

La division des juges dans cette affaire (juge de première instance et juge dissident en Cour d'appel qui donnent raison à l'assureur) démontre bien que tout n'a pas encore été dit quant à la portée de la protection conférée au prêteur par la clause standard de garantie hypothécaire, laquelle est considérée comme un contrat distinct liant le prêteur à l'assureur.

L'assureur mettait l'accent sur le vandalisme, pour éviter que le prêteur Roma puisse soulever la protection contre les actes du propriétaire. Le prêteur, de son côté, insistait plutôt sur la vacance, acte du propriétaire contre lequel le protégé expressément la clause de garantie hypothécaire.

Comme le mentionne la majorité de la Cour d'appel, dont la décision nous apparaît bien fondée, le contrat « est, au mieux pour l'Assureur ambigu ». Il devait être plus clair si son intention était d'exclure de la protection distincte dont bénéficie le prêteur le vandalisme, les dégâts d'eau et le bris de glaces survenant pendant que l'immeuble est vacant. Le doute soulevé par le texte qu'il a rédigé doit être interprété en faveur du prêteur Roma, assuré par le second contrat constaté par la clause de garantie hypothécaire.

---

\* M<sup>e</sup> Isabelle Hudon, Ad.E., LL.M., est chargée d'enseignement à l'Université Laval et avocate-conseil chez Tremblay Bois Mignault Lemay.

1. *Caisse Populaire des Deux Rives c. Société mutuelle d'assurance contre l'incendie de la Vallée du Richelieu*, [1990] 2 R.C.S. 995, [EYB 1990-67895](#).

2. 2023 QCCA 307, [EYB 2023-517103](#) ; demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême, n<sup>o</sup> 40722, 8 mai 2023.

3. Clause citée au par. 33 de la décision commentée.

4. Par. 72 de la décision commentée.

5. Par. 73 de la décision commentée.

6. Par. 77 de la décision commentée.

Date de dépôt : 23 mai 2023

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.