

Service de la formation permanente  
du Barreau du Québec 2005

VOLUME 222

---

**DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS  
EN DROIT DES ASSURANCES**

---

# **Le caractère indemnitaire de l'assurance de dommages : de la théorie à la pratique**

**Ruth Veilleux\***

1.	INTRODUCTION . . . . .	187
2.	RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES . . . . .	187
3.	ÉTUDE DES DIVERSES MÉTHODES D'ÉVALUATION FONCIÈRE . . . . .	188
3.1	Technique du coût . . . . .	189
3.2	Technique du revenu . . . . .	190
3.3	Technique de la parité . . . . .	190
4.	DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉELLE SELON LA JURISPRUDENCE . . . . .	191
4.1	Le coût de remplacement déprécié . . . . .	191
4.2	La valeur marchande . . . . .	195
5.	ÉVOLUTION JURISPRUDENTIELLE QUANT À LA MÉTHODE HABITUELLE . . . . .	200
6.	CONCLUSION . . . . .	202

---

\* Avocate du cabinet Marchand Melançon Forget.

## 1. INTRODUCTION

Diverses techniques telles celle du coût, de la parité ou du revenu sont des méthodes d'évaluation qui ont, au cours des années, fait l'objet de diverses applications quant à la recherche de la valeur réelle d'un immeuble.

En 1989, la Cour suprême<sup>1</sup> mentionnait l'existence de plusieurs méthodes disponibles pour fixer la compensation à la suite de la destruction totale ou partielle d'un édifice telles la valeur de remplacement dépréciée, la valeur portée au rôle d'évaluation, la valeur marchande, etc.

Nous nous pencherons donc sur ces diverses techniques et sur les faits et circonstances qui ont permis à l'assuré d'invoquer la valeur à neuf ou encore la valeur de remplacement dépréciée ou qui, d'autre part, ont permis à l'assureur de plaider que l'assuré n'avait plutôt droit qu'à la valeur marchande.

Nous tenterons de plus de déterminer si le principe indemnitaire de l'assurance s'oppose à ce que l'assuré puisse bénéficier du coût de reconstruction si, vu ses intentions de démolir ou de vendre son immeuble, il paraît de ce fait réaliser un profit.

## 2. RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

La section III du chapitre quinzième portant sur les assurances de dommages s'amorce sur le caractère indemnitaire de l'assurance.

En vertu de l'article 2463 du *Code civil du Québec*, inspiré grandement de l'article 2562 du *Code civil du Bas Canada*, l'assureur s'engage à verser à son assuré une indemnité correspondant au préjudice subi au moment du sinistre jusqu'à concurrence d'une certaine somme, à savoir le montant d'assurance.

---

1. *Laurentide Motels c. Ville de Beauport*, [1989] 1 R.C.S. 705.

Dans le contrat d'assurance qu'on appelle « à découvert », la valeur du bien assuré ne fait pas l'objet d'une évaluation contractuelle si bien que l'évaluation se fera nécessairement après la perte. En effet, l'article 2491 C.c.Q., alinéa 1 précise que, dans les contrats à valeur indéterminée, le montant de l'assurance ne fait pas preuve de la valeur du bien assuré. D'autre part, dans le cas d'un contrat à valeur agréée, il y aura alors, d'un commun accord entre les parties, au début du contrat, entente sur la fixation de l'indemnité.

Ainsi, dans le cas où aucune valeur n'est convenue d'avance, la limite de l'indemnité sera la limite du montant d'assurance, sous réserve d'établir la valeur du bien au moment de la perte.

L'article 2490 C.c.Q. nous enseigne que la valeur du bien se chiffrera selon ce qui est prévu par les parties au contrat d'assurance ou selon la manière habituelle. En somme, la première démarche consiste à examiner le contrat d'assurance afin de déterminer si une méthode ou une formule d'évaluation y est prévue. Dans l'affirmative, c'est cette méthode qui devra être suivie, l'article 2490 C.c.Q. prévoyant la légalité d'une telle clause. Ce n'est qu'en l'absence de méthode d'évaluation prévue au contrat qu'il faudra s'en remettre à la « méthode habituelle ».

Le contrat à découvert sera donc le sujet de notre réflexion et ce, en regard des biens immobiliers. L'interprétation de ce contrat à valeur indéterminée reposera sur les clauses<sup>2</sup> apparaissant à la police d'assurance ou, à défaut, sur les critères développés par la jurisprudence quant à l'application de diverses méthodes pour chiffrer la valeur du bien assuré puisque le montant de l'assurance ne fait pas preuve de la valeur de ce bien.

### **3. ÉTUDE DES DIVERSES MÉTHODES D'ÉVALUATION FONCIÈRE**

L'auteur Jean-Guy Desjardins, dans son *Traité de l'évaluation foncière*, définit la valeur réelle comme étant ce que l'on est prêt à

---

2. Didier LLUELLES, *Précis des assurances terrestres*, Montréal, Éditions Themis, 3<sup>e</sup> éd., 1999, 590 p. Voir à la page 309 où l'auteur précise que si les parties ont prévu une méthode particulière d'évaluation, il n'y aura pas d'autre difficulté que celle qui consiste à appliquer la méthode retenue, à savoir la valeur marchande, la valeur de remplacement moins un coefficient de vétusté ou la valeur à neuf.

déboursier aujourd'hui pour s'assurer tous les bénéfices futurs résultant du droit de propriété. Il identifie quatre facteurs dont dépend cette valeur, soit l'utilité, la rareté, le pouvoir d'achat et le désir<sup>3</sup>.

D'autre part, la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>4</sup> définit à l'article 43 la valeur réelle d'une unité d'évaluation comme étant sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans la mesure où les conditions suivantes se retrouvent, à savoir :

1. le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés ;
2. le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Il est d'ailleurs à noter que la Cour supérieure dans *Gamma inc. c. Sidbec Normines inc.* a retenu que la valeur définie à cet article 43 s'apparentait au concept de la valeur marchande<sup>5</sup>.

Il existe trois méthodes d'évaluation reconnues en évaluation foncière pour chiffrer la valeur réelle d'un immeuble. On peut les énumérer de la manière suivante : technique du coût, technique du revenu et technique de la parité.

### 3.1 Technique du coût

L'indication de la valeur obtenue par la technique du coût est la plupart du temps la plus élevée puisque généralement personne ne paiera plus pour un immeuble que ce qu'il lui en coûterait pour en construire un semblable offrant les mêmes avantages. En d'autres termes, comme l'indique M<sup>e</sup> Jacques Forgues dans son ouvrage, le coût de remplacement non déprécié indique habituellement la limite supérieure de la valeur<sup>6</sup>. Selon cette technique, la propriété est

---

3. Jean-Guy DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1992, 547 p. (p. 17 et s.).

4. L.R.Q., c. F-21.

5. [1997] R.R.A. 559. Dans cette affaire, la valeur municipale a été retenue pour faire preuve de la valeur réelle d'un l'immeuble lors de sa démolition.

6. Jacques FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995, 349 p.

considérée comme une entité composée de deux éléments qui sont évalués séparément, soit l'emplacement et le bâtiment. Le coût de remplacement est souvent défini par les auteurs comme étant le coût estimé pour construire aux prix actuels une bâtisse d'une utilité équivalente à celle évaluée, utilisant des matériaux de même nature et qualité suivant des normes, designs et plans courants<sup>7</sup>.

Ainsi, l'utilisation de la technique du coût de remplacement dépréciée implique donc, dans une première étape, l'établissement du coût de remplacement à neuf. Par la suite, il y a recherche de dépréciation tant physique, fonctionnelle, qu'économique. La résultante fournit une indication de la valeur réelle du bâtiment qui, ajoutée à la valeur réelle du terrain, conduit à la valeur réelle de l'immeuble. La dépréciation quant à elle est souvent identifiée sous diverses formes tels l'usure, la vétusté, le délabrement et les vices de construction. Il s'agit donc d'une diminution de valeur résultant d'une détérioration ou désuétude<sup>8</sup>.

### **3.2 Technique du revenu**

Une autre méthode reconnue est celle de la technique du revenu pour rechercher la valeur réelle d'un immeuble. Il s'agit essentiellement de capitaliser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble au taux découlant du marché pour en indiquer la valeur marchande. Cette méthode vise essentiellement les immeubles à revenus. Tel qu'indiqué dans le manuel relatif aux principes et concepts généraux en évaluation foncière, il s'agit de se baser sur le principe d'anticipation et de rechercher le prix que paierait un investisseur compte tenu du revenu net et du taux de rendement qu'il prévoit recevoir du capital investi<sup>9</sup>.

### **3.3 Technique de la parité**

Quant à la technique de parité, elle consiste à chiffrer la valeur d'un immeuble en étudiant diverses transactions immobilières ainsi que le prix payé pour d'autres immeubles sis dans le même environnement et selon les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'une méthode de comparaison entre des unités vendues sur le marché libre. Il doit

7. *Ibid.*, p. 160, définition tirée par l'auteur Forgues de *The Appraisal of Real Estate*, 9<sup>e</sup> éd., Chicago, 1987, p. 352.

8. *Supra*, note 5, la Cour révisé divers facteurs de désuétude.

9. *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*, Québec, Les Publications du Québec, 3<sup>e</sup> éd., 1988, p. 13/2.

s'agir d'immeubles semblables. En bref, cette technique repose sur le principe qu'on appelle de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paiera pas plus pour un immeuble spécifique que pour un autre qui est semblable et qui offre essentiellement les mêmes avantages<sup>10</sup>.

#### 4. DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉELLE SELON LA JURISPRUDENCE

##### 4.1 Le coût de remplacement déprécié

On retrouve tout un courant jurisprudentiel en matière d'assurances qui préconise l'usage d'une technique unique pour chiffrer la valeur réelle d'une bâtisse lors d'un sinistre. Il s'agit du coût de remplacement moins la vétusté par opposition à la valeur marchande ou économique de l'entreprise ou au seul prix d'achat de l'immeuble. Voyons en quels termes les tribunaux ont traité des diverses méthodes.

Dans l'arrêt *Bankers & Traders Insurance Co. c. Gravel*<sup>11</sup>, la Cour d'appel a conclu que la valeur réelle d'une bâtisse n'avait rien à voir avec le rendement d'une entreprise qui peut fluctuer au gré des vicissitudes de son exploitation. Le juge Bernier rétorque comme suit à l'argument des appelantes qui tentaient d'établir la valeur réelle de l'hôtel par sa valeur au marché, son rendement et son potentiel pour l'avenir en indiquant que les difficultés d'exploitation de l'hôtel incendié en avaient sérieusement réduit la valeur marchande :

Je suis d'avis, qu'en regard du cas dont nous sommes saisis, cette proposition procède d'une donnée erronée en fait. On confond l'entreprise et la bâtisse *per se*. L'objet des contrats d'assurance dont il s'agit ici ne fut pas une entreprise d'hôtellerie mais des biens physiques concrets : la bâtisse et son ameublement. Le demandeur intimé, lorsqu'il chercha à assurer la bâtisse, n'exploitait pas l'entreprise ; c'est en sa qualité de créancier hypothécaire et de propriétaire éventuel au cas de résiliation de la vente qu'il avait demandé à s'assurer, ce qui fut pleinement divulgué aux appelantes. La mention du genre d'entreprise que l'on retrouve aux polices n'a pour but que de déterminer l'usage autorisé du bien assuré.<sup>12</sup>

10. *Ibid.*, p. 9/2.

11. [1979] C.A. 13. Voir au même effet *Compagnie d'assurance Fidélité du Canada c. Commission scolaire de l'Industrie*, C.A. Montréal, n° 500-09-000097-824.

12. *Ibid.*, p. 15.

Le juge reprend également les propos de Gérard Parizeau dans son traité d'assurance contre l'incendie au Canada. Dans son ouvrage, l'auteur écarte en effet diverses notions pour établir la valeur en assurance contre l'incendie. Ainsi, la valeur en soi, la valeur sentimentale, la valeur d'usage, la valeur marchande et la valeur municipale seront écartées par l'auteur Parizeau en ces termes :

[...] Ce n'est pas non plus la valeur marchande. Ainsi, un immeuble de même construction et de même état a généralement une valeur identique en assurance quel que soit le quartier de la ville où il est situé. La valeur marchande fait intervenir des éléments d'appréciation dont l'assurance ne tient pas compte, comme la dépréciation immobilière dans le quartier ou le rendement de l'immeuble. Ce n'est pas leur valeur rentable, non plus que la valeur municipale. En assurance contre l'incendie, la valeur est le coût de remplacement moins une dépréciation raisonnable. Le coût de remplacement c'est le coût de reconstruction s'il s'agit d'un immeuble, avec des matériaux de même nature et qualité et dans le même état [...]. C'est le sens que l'on donne dans la pratique à l'expression « valeur réelle en espèces des biens au moment de la perte » que l'on retrouve dans la plupart des contrats d'assurance contre l'incendie et qui est une traduction littérale de *actual cash value*.<sup>13</sup>

Fait intéressant, la Cour rejettera l'argument de la valeur marchande en indiquant qu'elle se bute à l'insuffisance de la preuve faite quant aux divers facteurs qu'il faudrait considérer. Entre autres, elle indique que, pour que cette preuve puisse avoir quelque pertinence ou une valeur probante quelconque, les appelantes auraient dû établir par des témoins compétents que cette évaluation municipale était de fait basée sur la valeur objective de la bâtisse et qu'il ne s'agissait pas de données abstraites et arbitraires. Ces éléments sont importants et seront repris plus loin.

Dans *Royale Insurance Co. c. Rourke*<sup>14</sup>, il s'agissait d'une maison qui, à l'époque de sa destruction par incendie, était vacante et avait même été annoncée en vente pour démolition. L'assureur plaidait que la valeur réelle devrait être déterminée à la lumière de la valeur marchande. Ceci dit, c'est le coût de remplacement moins la

13. Gérard PARIZEAU, *Traité d'assurance contre l'incendie au Canada*, Montréal, Beauchemin, 1961, p. 178.

14. [1973] C.A. 1046.



dépréciation physique qui a été privilégié compte tenu que l'intention des assurés de vendre leur maison à un démolisseur était restée à l'état de projet. La Cour retiendra donc qu'ils ont droit à la valeur intrinsèque de leur propriété au moment de l'incendie et non celle qu'elle aurait pu avoir, dans un sens ou dans un autre, dans un avenir plus ou moins prochain.

Plus tard, dans la décision *Émile Fontaine c. Société mutuelle d'assurance de l'Estrie et al.*<sup>15</sup>, le juge André Biron eut à se pencher sur les trois approches que l'on retrouve en jurisprudence pour déterminer à quel montant s'élevait la perte d'une porcherie, à savoir la valeur marchande, le coût de remplacement ou le coût de remplacement moins dépréciation. Il retiendra le coût de reconstruction moins la dépréciation en indiquant qu'en assurant sa bâtisse le demandeur n'a pas assuré un commerce. La valeur marchande sera ainsi écartée en ces mots :

Cette Cour est d'opinion que la valeur réelle ou marchande, si on lui donne le sens qu'on lui reconnaît en évaluation municipale, n'est pas toujours équivalente au préjudice réel causé à l'assuré et que le critère du coût de remplacement, moins la dépréciation, retenu par la Cour d'appel dans les affaires *Gravel et Rourke*, est celui qui doit guider la Cour dans la présente affaire, car il correspond au préjudice réel subi par l'assuré.<sup>16</sup>

Dans l'arrêt *Société nationale d'assurance c. Paulette Garcia*<sup>17</sup>, l'assurée avait accepté une offre d'achat de 55 500 \$ et devait signer le lendemain du sinistre l'acte de vente. L'immeuble fut détruit cette même journée par un incendie c'est-à-dire après l'acceptation de la promesse d'achat mais avant la conclusion de l'acte de vente. Il fut

15. [1984] C.S. 494 (C.S.). Voir également l'affaire *Compagnie d'assurance Continental du Canada et al. c. Panayote Volis*, C.S. Richelieu, n° 765-05-000083-888, le 22 mars 1995 qui reprend les mêmes principes et l'affaire *Charles Bensimon et al. c. La Citadelle compagnie d'assurances générales*, [1987] R.R.A. 155 (C.S.) dans laquelle le juge Arsenault écarte la technique du revenu et la valeur économique pour retenir le coût de reconstruction déprécié pour l'évaluation d'un immeuble incendié. Voir également *Éloi Bernier c. Claude Côté*, [1991] R.R.A. 841 (C.A.) où la Cour retient la valeur de remplacement déprécié tout en indiquant que celle-ci ne doit pas être érigée au rang de principe de droit obligatoire. Notons que, dans cet arrêt, la preuve avait révélé que l'intimé n'avait pas d'intention spéculative et que, pour lui, la perte ne résidait pas seulement dans la valeur commerciale des immeubles mais également dans leur valeur intrinsèque.

16. *Ibid.*, p. 500.

17. [1992] R.R.A. 147 (C.A.).

plaidé que l'assurée n'avait plus d'intérêt assurable et que, dans le pire des scénarios, vu son intention de vendre, la valeur devait être déterminée selon la valeur dépréciée. Selon la Cour d'appel, il ne faut pas confondre la perte réelle objectivement subie et la perte contractuelle. Le rejet de la valeur marchande comme méthode d'évaluation se justifie comme suit par le juge Brossard :

Enfin, si l'approche de l'appelante était la bonne, quelle aurait dû être l'indemnité si, par hasard, le prix de vente avait excédé la valeur réelle de l'immeuble plutôt que de lui être substantiellement inférieur ? Sûrement que l'appelante se serait alors rabattue sur la condition additionnelle précipitée pour plaider que la valeur marchande ne doit en aucune façon constituer le critère de base de l'indemnité et qu'il y a lieu de distinguer entre le profit contractuel perdu par l'assuré, par suite de l'incendie, et le caractère indemnitaire objectif de l'assurance. Pourquoi la situation en serait-elle différente dans le cas de perte contractuelle plutôt que de profit contractuel ? Posez la question, dans mon opinion, est d'y répondre et, en conséquence, je ne saurais accepter la prémisse de l'appelante à l'effet que la perte réelle de l'intimé était limitée au prix de vente accepté de l'immeuble incendié.<sup>18</sup>

Il faut de plus ajouter que le prix accepté avait été imposé à l'assuré et que la vente était susceptible d'échouer, comme ce fut le cas après l'incendie.

La Cour d'appel en 1997, dans l'affaire *Ville de Ste-Foy c. La Prudentielle*<sup>19</sup>, rappelait que même si les assurés n'ont pas remplacé la totalité des biens endommagés et même s'ils se sont contentés après la perte d'une réparation artisanale plutôt que de payer les frais d'un entrepreneur général, ils ont droit à la valeur dépréciée de tous les biens détruits ou endommagés. Le fait que les assurés se contentent, après l'incendie, d'un contenu moindre ou d'une maison de moins bonne qualité ne change rien à la valeur réelle de la perte.

Récemment, la valeur marchande était écartée par la Cour supérieure pour déterminer la valeur d'un immeuble incendié. La juge Nicole Morneau réplique comme suit à l'argument de l'assureur :

18. *Ibid.*, p. 152.

19. C.A. Québec, n° 200-09-000447-927, le 5 décembre 1996.

Ce dernier voudrait que l'on fixe l'indemnité en fonction de la valeur marchande, en tenant compte du mandat de vente donné à un courtier en 1996, mais expiré et non renouvelé. Or, compte tenu des circonstances mises en preuve, rien ne justifie cette approche. L'immeuble était entièrement payé et rapportait annuellement 40 000 \$ net. Rien ne permet de croire ici qu'un administrateur raisonnable n'aurait pas eu le désir légitime de reconstruire.<sup>20</sup>

## 4.2 La valeur marchande

Une série de décisions rendues par les tribunaux du Québec ont cependant écarté la technique du coût pour retenir celle relative à la valeur marchande. Pourtant, la méthode du coût n'est-elle pas celle que plusieurs magistrats ont retenue et privilégiée pour établir la valeur d'un bien et pour définir la méthode dite « habituelle » ?

C'est probablement la dissidence du juge McCarthy, dans *Groupe Commerce Compagnie d'assurances c. Banque Royale du Canada et 133294 Canada inc.*<sup>21</sup>, qui ouvrira la porte à l'application de la valeur marchande pour établir le préjudice réel d'un assuré en cas de sinistre tel qu'on le retrouvait à l'article 2562 C.c.B.C.

Dans cette affaire, le restaurant bar La Culbute avait été la proie des flammes à deux reprises. L'assuré l'avait acheté quelques mois avant les sinistres pour un prix de 110 000 \$, prix qui comportait également le terrain, l'équipement et le contenu. Aucune modification importante n'y avait été apportée depuis l'achat. L'exploitation du restaurant se faisait à perte depuis le début et l'assuré n'avait pas entrepris de démarche pour le reconstruire après les sinistres. Pour le juge McCarthy, il était tout à fait irréaliste de conclure à un préjudice réel de 280 000 \$ établi en se basant sur le coût de remplacement moins la dépréciation.

À son avis, la méthode employée pour établir « le préjudice réel » doit varier selon les circonstances. Ici, selon lui, il semblait évident que la valeur marchande s'imposait.

20. *Jacques Desjardins et al. c. Nicholas Smith et al.*, C.S. Montréal, nos 500-05-073963-025, 500-05-067986-016, 500-05-068384-013, 500-05-068942-018, le 29 octobre 2004 (en appel).

21. [1990] R.R.A. 162 (C.A.).

Cette opinion ne fut pas partagée par les juges Dubé et Savoie qui, majoritairement, ont plutôt rappelé les principes vus dans les arrêts *Bankers* et *Rourke*. Ils indiqueront que, même si un commerce n'est pas rentable, l'assuré a certes le droit de récupérer la valeur de son bien tel qu'il était tout en rappelant que l'assuré n'avait pas l'intention, lors de la perte, de vendre le commerce.

S'appuyant sur l'arrêt *John Ziner Lumber Limited c. New Hampshire Insurance Company*<sup>22</sup>, le juge Dubé y réfère comme suit :

The insurers cannot admit on one hand that the actual cash value of the equipment is worth a certain amount and insure and accept premium based on that amount, but then deny coverage for any more than the purchase price.<sup>23</sup>

Dans la foulée de la dissidence du juge McCarthy, deux décisions sont particulièrement intéressantes, soit celles de *Lagueux c. Général Accident*<sup>24</sup> et de *Gonthier c. New Hampshire Insurance Company*<sup>25</sup>.

Dans l'affaire *Gonthier*, le contrat d'assurance indiquait que l'indemnité devait être octroyée sur la base de la valeur réelle de l'immeuble. La partie demanderesse soutenait que l'immeuble devait être évalué suivant la méthode de remplacement moins une dépréciation pour la vétusté alors que la compagnie d'assurance plaidait que l'immeuble devait être évalué selon la valeur marchande au moment du sinistre.

Ce qu'il faut savoir c'est que, lors de l'incendie d'avril 1983, la bâtisse était inoccupée depuis un an et demi et que le liquidateur aux biens de M<sup>me</sup> Gonthier s'apprêtait, devant l'impossibilité de vendre l'immeuble, à le faire démolir. En novembre 1981, on avait déjà offert en vente l'immeuble pour un prix de 160 000 \$ et, moins de deux ans plus tard, on était prêt à accepter 25 000 \$. La preuve a même révélé que le liquidateur aux biens de la propriétaire avait demandé des soumissions pour la démolition de l'immeuble sans pour autant passer aux actes. Plus d'un mois avant la vente, mandat avait été donné de vendre la bâtisse pour la somme de 47 500 \$ mais la preuve

22. [1987] I.L.R. 1-2139.

23. *Supra*, note 21, p. 170.

24. C.S. Québec, n° 200-05-009816-989, le 24 février 2003.

25. [1987] R.R.A. 740 (C.S.).

révélaient qu'une somme de 25 000 \$ aurait même été acceptée par le liquidateur. Vu les circonstances dont il s'agit, la Cour a retenu que c'est la valeur marchande de l'immeuble qui devait être reconsidérée. Le juge Raymond Landry explique :

Le fait que l'immeuble et le terrain aient été offerts en vente en novembre 1981 pour une somme de 160 000 \$, le fait que, moins de deux ans plus tard, on ait demandé que 47 500 \$ tout en étant prêt à accepter 25 000 \$, le fait qu'aucun acheteur se soit montré intéressé à acquérir cet immeuble, le fait qu'on ait demandé de couper l'électricité le 30 mars 1983 et, le fait qu'on ait demandé des soumissions pour la démolition de cet immeuble devenu dangereux sont autant d'éléments qui permettent au Tribunal de conclure que l'immeuble doit être évalué selon sa valeur marchande. Vu la preuve soumise, la Cour fixe à 25 000 \$ le montant auquel a droit la demanderesse pour la perte de l'immeuble.<sup>26</sup>

Fait étonnant, la Cour retient la valeur marchande alors que, contrairement aux arrêts qui suivront sur la méthode d'évaluation, les tribunaux feront grand état de la nécessité de démontrer le caractère irréversible ou irrévocable d'une vente.

La valeur de reconstruction sera mise de côté par le juge Edouard Martin dans l'affaire *Lagueux* puisque la demanderesse n'a pas reconstruit l'immeuble après l'incendie. D'autre part, on écartera également le coût de remplacement déprécié pour retenir la valeur marchande puisque, près de cinq ans avant la perte, la demanderesse avait donné mandat à un agent immobilier de vendre la propriété. Le juge a également soustrait la somme que la demanderesse a touchée lorsqu'elle a vendu le terrain et son contenu après l'incendie.

Même raisonnement dans l'affaire *Claude Papineau*<sup>27</sup>, alors que le juge Guertin retient la méthode de parité ou valeur marchande pour évaluer un immeuble incendié.

---

26. *Ibid.*, p. 742.

27. *Claude Papineau c. Lloyd's of London*, C.S. Témiscamingue, n° 610-05-000123-989, le 6 février 2001. Il faut noter qu'il s'agit d'une des rares décisions où une preuve fut effectuée par la technique de parité pour établir la valeur d'un immeuble en matière d'assurances.

Le demandeur avait acquis un immeuble en février 1997 pour la somme de 20 000 \$. Il avait investi une somme de 63 000 \$ pour différentes rénovations apportées à l'immeuble. La preuve a révélé que, quelque temps avant l'incendie, il aurait confié à un agent d'immeuble être prêt à s'en départir pour une somme de 90 000 \$. La Cour indique qu'il faut retenir que le demandeur avait considéré que l'immeuble avait cette valeur peu de temps avant la vente et que, partant, la valeur de l'immeuble devait être établie selon la technique de parité pour une valeur de 88 029,33 \$.

La Cour d'appel dans *Laurentienne Générale Compagnie d'assurance Inc. c. Zigby*<sup>28</sup>, appliquera également la valeur marchande à titre de méthode d'évaluation. Cependant, dans cet arrêt, la nuance repose sur le fait que la démolition éventuelle de l'immeuble avait un caractère irrévocable. En effet, l'assureur plaidait que Zigby n'avait subi aucune perte comme conséquence de l'incendie du fait que l'immeuble n'avait plus aucune valeur pour lui puisqu'il devait être détruit dans les jours suivants.

Pourtant, à la date de l'incendie, il fut admis que le demandeur était encore propriétaire de la bâtisse, qu'il en était toujours en possession et qu'il avait l'intérêt assurable requis par la loi.

Cependant, la Cour d'appel fait une distinction entre la simple intention et l'engagement irréversible de vendre. En d'autres termes, la preuve révélait que la démolition de l'immeuble était plus qu'une simple intention, que la décision avait été prise et qu'elle était irrévocable puisque toutes les conditions fixées pour son exercice avaient été remplies. En effet, Zigby avait signé avec la municipalité quelques mois avant l'incendie une entente prévoyant la démolition de son édifice. Lors de l'incendie, la municipalité avait déjà exécuté ses obligations relatives au relogement et à l'indemnisation des locataires de l'édifice. La Cour insistera sur le fait que l'intention n'est pas suffisante et que, tant qu'elle n'est pas irrévocable ou irréversible, elle ne peut affecter les droits de l'assuré.

Concluant donc que le processus menant à la démolition de l'immeuble est enclenché de façon irréversible avant l'incendie, la Cour est d'opinion que l'incendie n'a causé à l'intimé aucune perte matérielle dans son patrimoine, susceptible d'être indemnisée en vertu du contrat d'assurance si ce n'est la valeur des rebuts.

---

28. [1994] R.J.Q. 1868 (C.A.).

La Cour supérieure, dans *Matteau c. Royale du Canada Compagnie d'assurance*<sup>29</sup>, reprendra les mêmes principes énoncés dans *Zigby*. Ici encore, l'assuré était engagé dans un processus irréversible de vente de sa propriété menant à la démolition de la bâtisse érigée. M. Matteau a plaidé que les principes énoncés dans *Zigby* n'étaient pas applicables puisqu'au jour du sinistre le permis de démolition de l'immeuble n'avait pas encore été délivré par la Ville, indiquant qu'il fallait éviter de juger une situation en fonction de l'intention d'une partie ou encore de mesurer son intérêt suivant des offres d'achat.

La juge Thibault retiendra des faits mis en preuve leur caractère irréversible, à savoir :

Suivant la preuve retenue par le tribunal, l'option d'achat (D-1), l'offre d'achat (P-5) ainsi que l'acte de vente (P-6) ont été négociés de bonne foi et le prix a été convenu librement entre les parties. À cet égard, le tribunal écarte toute possibilité que M. Matteau ait été contraint de signer un de ces documents ou d'accepter le prix stipulé. M. Matteau est un homme d'affaires averti et son témoignage n'a pas convaincu le tribunal qu'on ait exercé sur lui quelques contraintes que ce soit.

Lorsque l'incendie est survenu, M. Matteau était engagé dans un processus irréversible de vente de sa propriété menant à sa démolition. Les faits démontrent qu'il ne s'agissait pas d'une simple offre d'achat ou d'une vague intention de vendre un immeuble. Au contraire, l'achat de la propriété de M. Matteau par la ville s'inscrivait dans le contexte d'une opération d'envergure visant le déplacement d'un foyer pour personnes âgées et mettant en cause plusieurs autres propriétaires d'immeubles contigus [...]. À cet égard, il appert que l'intention des parties demeure l'élément fondamental. Ici les termes utilisés par elles dans les divers actes, leur caractère irrévocable ainsi que les gestes posés ne laissent aucun doute quant à la réalisation de la vente de l'immeuble et à sa démolition.<sup>30</sup>

Notons de plus que, tant dans les affaires *Zigby* que *Matteau*, il appert que les projets se sont concrétisés.

---

29. [1998] R.R.A. 98 (C.S.) (appel rejeté).

30. *Ibid.*, p. 102.

## 5. ÉVOLUTION JURISPRUDENTIELLE QUANT À LA MÉTHODE HABITUELLE

Dans un jugement récent, daté du 2 décembre 2004, la Cour d'appel<sup>31</sup> a rappelé que le coût de remplacement moins déduction de la dépréciation devait être appliqué comme méthode d'évaluation. Cependant, la raison pour laquelle la Cour en est venue à cette conclusion repose sur le fait que, dans le mot à mot même de la police d'assurance, le contrat référait à la valeur réelle des biens au jour du sinistre définie contractuellement comme étant le coût de remplacement moins déduction de la dépréciation. La conclusion s'imposait donc en l'espèce.

Pourtant, la porte avait été laissée grande ouverte deux ans auparavant par cette même cour dans une décision impliquant les mêmes parties<sup>32</sup>.

Dans cette affaire, l'appelante était l'assureur d'un immeuble commercial détruit par le feu en juin 1996. L'appelante soutenait qu'une entente intervenue le 26 octobre 1995 constituait un contrat de vente avec faculté de dédit en faveur de 9025-6835 Québec inc. et que le préjudice subi par Gestions Centre du Québec inc., ci-après « Gestions », à titre de vendeur impayé devait correspondre au prix de vente apparaissant à l'entente soit 215 000 \$.

Ce débat sur la méthode d'évaluation applicable a fait l'objet de quatre décisions ayant trait à la même réclamation. L'histoire débute par le jugement prononcé le 12 novembre 1999 par le juge Jean-Guy Dubois<sup>33</sup> qui condamnait l'assureur à verser une somme correspondant au coût de reconstruction de l'immeuble incendié.

En appel, l'assureur soutiendra que, même si Gestions était propriétaire de l'immeuble au moment de l'incendie, son préjudice réel doit se limiter au prix de vente prévu à l'entente du 26 octobre 1995 et non au coût de remplacement moins dépréciation retenu par la Cour supérieure. Dans le premier arrêt rendu par la Cour d'appel,

31. *Promutuel Drummond c. Gestions Centre du Québec*, C.A. Montréal, n° 500-09-013579-032, le 2 décembre 2004.

32. *Promutuel Drummond c. Gestions Centre du Québec inc.*, C.A. Montréal, n° 500-09-008980-997, le 17 juin 2002.

33. *Promutuel Drummond c. Gestions Centre du Québec*, C.S. Drummond, n° 405-05-000621-979, le 12 novembre 1999.



cette dernière vient à la conclusion que les parties n'étaient pas engagées dans un processus irréversible de vente de l'immeuble et des équipements.

Pourtant, malgré ce fait, le juge Chamberland s'attardera longuement sur l'intention de l'assurée de vendre son bien pour 215 000 \$. Reprenant entre autres les arrêts *Matteau* et *Zigby*<sup>34</sup>, le juge s'exprime comme suit :

En revanche, si un assuré désire vendre 215 000 \$ des biens comprenant un terrain, un bâtiment et de l'équipement au motif que, suivant cet assuré, les biens en question n'ont pas une valeur marchande supérieure à 215 000 \$, il ne saurait, après un incendie, réclamer 400 000 \$ aux motifs qu'il s'agit là du coût de reconstruction moins un coefficient de vétusté du bâtiment et de l'équipement. On ne saurait fermer les yeux sur le fait que l'assuré était prêt à vendre les biens pour 215 000 \$ aux motifs que l'incendie est survenu avant la vente. Le désir de l'assuré de vendre son bien pour 215 000 \$ est certainement un élément, parmi d'autres, qu'on doit prendre en considération pour déterminer la valeur réelle des biens détruits.<sup>35</sup>

Se prononçant sur la détermination de la valeur d'un bien assuré, le juge Chamberland ajoutera que le propriétaire d'un bâtiment commercial situé dans une ville minière abandonnée ne saurait obtenir de l'assureur le coût de reconstruction déprécié pour son immeuble en indiquant qu'un administrateur raisonnable, dans ces circonstances, n'aurait vraisemblablement pas le désir légitime de reconstruire la bâtisse à un coût supérieur à la valeur marchande.

La Cour renverra cependant le dossier au juge de première instance afin qu'il établisse la valeur réelle des biens assurés.

---

34. D'autres autorités sont également citées au soutien du raisonnement telles : *Canadian National Fire Insurance Co. c. Colonsay Hotel Co.*, [1923] R.C.S. 688 ; *Léger c. Royal Insurance Co.*, (1968) 70 D.L.R. (2d) 344 (N.B.C.A.) ; *Ziola c. Co-operators Fire & Casualty Co.*, [1976] 6 W.W.R. 159 (Sask. Q.B.) ; *Leppard c. Excess Insurance Company*, [1979] 2 All E.R. 668 (C.A.) ; *Reliable Distributors Ltd. c. Royal Insurance Co. of Canada*, [1985] B.C.J. No. 2886 (B.C.S.C.) ; *High Noon Holdings Ltd c. Commonwealth Insurance Company*, [1986] A.J. No. 363 ; *Donnelly et al. c. Gore Mutual Insurance Company*, [1989] I.L.R. 1-2448 ; *Pangli c. Mutual Fire Insurance Co. of British Columbia*, (1995) 30 C.C.L.I. (2d) 268.

35. *Supra*, note 32, p. 11.

Le juge Dubois de la Cour supérieure<sup>36</sup> qui eut à entendre cette affaire en juin 2003, relativement à la méthode d'évaluation à appliquer, a attiré l'attention des parties sur le fait que la police d'assurance prévoyait clairement la méthode applicable. Il s'agissait du coût de remplacement moins déduction de la dépréciation. La Cour d'appel, dans l'arrêt rendu en décembre 2004, maintiendra cette décision.

Il aurait été intéressant de lire le raisonnement de la Cour si aucune clause définissant la méthode applicable ne s'était retrouvée au contrat d'assurance. Les propos du juge Chamberland dans la première décision de la Cour d'appel sont certes indicateurs du courant visant à retenir la valeur marchande comme méthode d'évaluation et ce, même s'il ne s'agit pas d'une vente irréversible dans les cas où il s'agit d'immeubles commerciaux. Comme l'indiquait le juge de la Cour d'appel, il est cependant évident que, si un assuré raisonnable a, après la destruction de sa résidence par un incendie, le désir légitime de reconstruire sa résidence pour un coût supérieur à sa valeur marchande, l'assureur ne saurait lui refuser le coût de reconstruction moins le coefficient de vétusté.

## 6. CONCLUSION

Dans l'analyse de la méthode d'évaluation applicable, il faut d'abord vérifier si le contrat d'assurance ne prévoit pas une méthode à appliquer et si le mot à mot définit ce qu'est la valeur au jour du sinistre.

Si on se réfère plutôt à la méthode habituelle, il y aura alors lieu d'étudier attentivement les faits et circonstances ayant précédé le sinistre.

On peut penser que les arrêts *Zigby* et *Promutuel Drummond* (l'arrêt de 2002) ont tissé les premières mailles qui permettront à un assureur de s'écarter de la valeur intrinsèque de la chose pour chiffrer le montant de l'indemnité dans les cas d'immeubles commerciaux. Il faut garder en tête que l'assuré a droit à la réparation du préjudice subi au moment du sinistre, ni plus, ni moins.

---

36. *Gestions Centre du Québec inc. c. Promutuel Drummond*, C.S. Drummond, n° 405-05-000621-979, le 5 juin 2003.

Le désir de vendre un meuble, l'intention de le démolir sont des facteurs qui pourront mener les tribunaux à ne retenir que la valeur marchande pour le calcul de la valeur de l'indemnité et à s'éloigner de la valeur intrinsèque de l'immeuble s'il s'agit d'un bâtiment commercial. Il est également loisible de croire que la valeur marchande n'a pas à être établie par la méthode de parité ou du revenu puisque, dans plusieurs des cas étudiés, la preuve a été effectuée par les intentions de vendre et les offres d'achat intervenues. Il est cependant préférable de se munir de ces évaluations pour asseoir la valeur marchande de l'immeuble.

Comme l'indiquait le juge Chamberland, il n'y a pas une technique exclusive qui trouve application. C'est vraisemblablement la raison pour laquelle le législateur ne précise pas à l'article 2490 C.c.Q. l'usage d'une technique particulière mais s'en remet à la manière habituelle pour établir la valeur d'une chose.