



LAPOINTE ROSENSTEIN
MARCHAND MELANÇON

S.E.N.C.R.L. Avocats

BULLETIN EN DROIT DES ASSURANCES

Volume 2, numéro 1

Janvier 2012

L'importance des clauses traitant d'assurance dans les baux et autres conventions

❖ M^e Bertrand Paiement

La portée de la garantie d'assurance pour l'assuré additionnel

❖ M^e Antoine Melançon

Note de l'éditeur

Il nous fait plaisir de vous transmettre la seconde édition de notre bulletin en droit des assurances.

Vous y trouverez un article traitant de l'importance des clauses relatives à l'assurance dans les baux et autres conventions. Également, nous analysons un arrêt de la Cour d'Appel qui traite de la portée de la garantie d'assurance pour un assuré additionnel.

Nous profitons de l'occasion pour rappeler à nos clients que nous offrons des formations dûment accréditées par la Chambre de l'assurance de dommages ainsi que par le Barreau du Québec portant sur des questions d'intérêts en droit des assurances et en responsabilité civile. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour en savoir davantage sur ces formations.

Enfin, nous désirons, en ce premier mois de l'année, vous offrir nos meilleurs vœux de santé, bonheur et prospérité pour 2012.



M^e Paul A. Melançon

L'importance des clauses traitant d'assurance dans les baux et autres conventions

M^e Bertrand Paiement

Qu'il s'agisse d'un engagement à souscrire une assurance spécifique (*Agnew-Surpass Shoe Stores Limited c. Cummer-Yonge Investments Ltd* [1976] 2 R.C.S. 221), d'une clause en vertu de laquelle le locataire supporte le coût de l'assurance souscrite par le propriétaire (*Ross Southward Tire Ltd c. Pyrotech Products Ltd* [1976] 2 R.C.S. 35) ou d'un simple engagement de la part du propriétaire à assurer l'immeuble loué (*T. Eaton Company Ltd c. Smith* [1978] 2 R.C.S. 749), l'effet exonératoire de telles clauses, comme cette trilogie de décisions du plus haut tribunal du pays l'a décidé il y a 35 ans, demeure encore étrangement occulte au Québec.

Pourtant, la Cour d'appel du Québec¹ avait même renchéri lorsqu'elle lui a donné son aval et ce, dans des termes on ne peut plus clairs :

« **Que l'engagement soit exprès ou implicite, le résultat à mon sens doit être le même. Il faut en inférer que par son engagement le propriétaire a voulu protéger le locataire par une assurance.** »

« **Si cette participation au paiement de la prime sous l'obligation implicite du propriétaire d'assurer l'immeuble contre le risque d'incendie ne fait pas du locataire un véritable co-assuré, du moins elle dénonce l'intention des parties de prévoir une protection devant bénéficier aux deux, locateur et locataire.** »

(nos soulignés)

Si M^e Rousseau-Houle (qui devint par la suite juge à la Cour supérieure et à la Cour d'appel) fut rapide à emboîter le pas

lorsqu'elle écrivait (*Les récents développements dans le droit de la vente et du louage de choses au Québec*, 1985 R.D.U.S. 310, p. 415) :

« À cet égard, la reconnaissance par nos tribunaux de l'effet exonératoire des clauses par lesquelles le propriétaire s'engage à assurer ou le locataire à payer les primes d'assurance pourrait apparaître comme une question d'espèce limitée aux circonstances de chaque cause. Au contraire, nous croyons qu'il se dégage de la jurisprudence un principe général à savoir que le locataire, qui en vertu des clauses de son bail paie pour l'assurance ou pour la garantie que le propriétaire s'assurera **doit réclamer le bénéfice de cette assurance. Ce principe apparaît non seulement équitable mais conforme à la réalité commerciale.** »,

on ne peut que déplorer le fait qu'un ouvrage aussi important que *La Responsabilité Civile*² n'en dise mot.

Dans un jugement rendu en 1994, l'honorable Danielle Grenier laissait clairement voir, bien qu'elle donnait effet au principe, qu'elle le faisait à contre-cœur. Cet extrait en dit long sur la résistance des civilistes à ces notions :

« Avec respect, le tribunal ne partage pas le point de vue exprimé par le juge Laskin dans cet arrêt. Le locataire qui partage le coût des charges communes, telles les taxes et les primes d'assurance, ne fait que payer son loyer. Le locateur et le locataire s'entendent à l'avance afin d'éviter que la fluctuation de ces coûts n'entraîne une renégociation constante des termes du bail. Comment conclure, en l'absence d'une clause explicite, que ce genre de stipulation exonère le locataire de sa responsabilité civile en cas d'incendie? **La solution retenue semble puiser son inspiration dans l'équité et emprunte à des objectifs qui sont difficilement conciliables avec les principes de la responsabilité civile.** Ceci étant dit et compte tenu de la jurisprudence postérieure développée par notre Cour d'appel et qui abonde dans le même sens, **le tribunal doit se rallier à cette position.** » (p. 15)

(nos soulignés)³

Puisque les décisions qui ont refusé d'appliquer le principe se sont toujours retranchées derrière « une intention contraire » qui découle de la lecture d'autres clauses du contrat qui contredisent l'intention de renoncer à un recours, il n'existe pas d'autre choix que de scruter attentivement toutes les clauses du contrat pour déterminer s'il s'y trouve une (ou des) clauses qui :

- Exprime(nt) une intention contraire;
- Vise(nt) les circonstances en cause.

Cette lecture attentive ne doit pas être restreinte aux baux (générateurs de la majorité des décisions portant sur la question) mais doit être généralisée à toute situation où l'existence d'une convention (elle peut même être simplement verbale) est susceptible de contenir de telles clauses.

Parmi les cas répertoriés en jurisprudence, mentionnons :

- 1 Le bail résidentiel⁴;
- 2 Les déclarations de copropriété⁵;
- 3 Les contrats de construction⁶.

Et il ne faut surtout pas oublier de s'intéresser aussi aux clauses par lesquelles l'une des parties au contrat s'engage à faire nommer l'autre co-assurée sur sa police d'assurance⁷ ou encore celles par lesquelles il y aurait engagement à ce que l'assureur renonce à la subrogation contre le co-contractant.

Et, pour conclure, sujet propice à des développements jurisprudentiels à venir, il ne faut pas manquer de souligner la problématique soulevée par ce jugement de la Cour d'appel⁸ qui confond la renonciation à poursuivre qui découle d'une clause d'assurance ayant pour effet de transférer un risque sur les épaules d'un assureur, même en cas de faute lourde⁹, avec la règle d'ordre public prévue par l'article 1474 C.c.Q.

Voilà bien des défis qui attendent la personne appelée à enquêter à la suite d'un sinistre ou à déterminer les indemnités à payer et les recours qui peuvent être exercés.

-
1. Dans une décision qui, malgré son importance, ne fut rapportée que par le *Jurisprudence Express*, il est vrai : *Lewis Shoes Stores Inc. c. S.B.I. Holding Inc.*, J.E.84-616, C.A.M., le 24 juillet 1984, les honorables Beauregard, Nichols et Moisan – ad hoc.
 2. Éditions Yvon Blais Inc., 2007, Baudoin, Jean-louis et Deslauriers, Patrice.
 3. *Cie. d'Assurance Guardian du Canada c. 149667 Canada Inc.*, C.S.M. 500-05-016304-915, le 5 mai 1994, J.E.94-890.
 4. *L'Union Canadienne, Cie d'Assurances c. Quintal* 2010 QCCA 921.
 5. *9034-8988 Québec inc. c. Savard*, 2008 QCCQ 328; *Capitale (La), Assurances générales inc. c. 177846 Canada inc.* 2008 QCCS 2377.
 6. *Axa Assurances inc. c. Valko Électrique inc.*, 2007 QCCS 5449; les formulaires du CCDC.
 7. *Commercial Union c. C.I.O. Holdings Ltd*, C.S.M. 500-05-035253-978.
 8. *Inv. René St-Pierre inc. c. Zurich*, 2007 QCCA 1269.
 9. Rappelons qu'en assurance, seule la faute intentionnelle (2464 C.c.Q.) constitue un cas d'exonération pour l'assureur.

La portée de la garantie d'assurance pour l'assuré additionnel

M^e Antoine Melançon

Nous sommes souvent confrontés à des situations où l'assuré, désirant obtenir un contrat, se voit forcé par son cocontractant non seulement à obtenir et maintenir de l'assurance responsabilité mais aussi à ajouter celui-ci comme assuré additionnel.

En cas de sinistre, la question se pose alors pour l'assureur de déterminer le champ d'application de la garantie. C'est une situation semblable qui fut considérée récemment par la Cour d'appel dans une décision rendue le 8 mars 2011¹, dans le cadre de plusieurs appels effectués suite à un jugement² se prononçant sur deux (2) actions réunies en première instance (*Ville de Montréal* (ci-après « Ville ») c. *CMS Entrepreneurs Généraux inc.* (ci-après « CMS ») et *Compagnie Canadienne d'assurances générales Lombard* (ci-après « Lombard », et autres). Les deux (2) actions en première instance furent intentées par Aviva Canada et 2753-0245 Québec inc. d'une part, et par ING (désormais Intact) et 2969-5277 Québec inc. d'autre part. Ces actions découlent des mêmes faits.

Un appareil de déneigement conduit par un préposé de la compagnie CMS entra en collision avec une borne-fontaine recouverte de neige, causant ainsi une fuite d'eau engendrant des dommages à 2753-0245 Québec inc. et 2969-5277 Québec inc., lesquelles opéraient des commerces situés à proximité de ladite borne-fontaine. Celles-ci, ainsi que leurs assureurs respectifs pour les indemnités versées, intentèrent des actions contre la Ville et CMS.

Nous précisons qu'une entente de déneigement était intervenue entre CMS et la Ville, et contenait une clause en vertu de laquelle CMS devait tenir indemne et prendre les fait et cause de la Ville pour toute réclamation « *décollant de l'exécution ou à l'occasion du présent contrat* », ainsi qu'une clause en vertu de laquelle CMS devait souscrire une assurance responsabilité civile couvrant « *tous les travaux exécutés ou à exécuter en vertu du contrat* ». D'ailleurs, Lombard avait émis un avenant à la police d'assurance émise en faveur de CMS attestant que la Ville bénéficiait de la couverture d'assurance pour le contrat de déneigement intervenu.

C'est ainsi que la Ville a intenté une action en garantie contre Lombard, assureur de CMS et contre cette dernière, se réclamant de la garantie prévue au contrat d'assurance.

En première instance, la Cour supérieure, sous la plume du juge Derek Guthrie, a condamné la Ville dans l'action principale, sur la base que celle-ci aurait dû installer des tuteurs afin que les bornes-fontaines soient identifiables, même si celles-ci étaient recouvertes de neige. Cette

conclusion fut confirmée en appel et la Ville fut tenue entièrement responsable.

Concernant l'action en garantie de la Ville contre CMS, la Cour supérieure conclut que la clause en vertu de laquelle CMS devait tenir indemne la Ville était abusive. Sur cette question, mentionnons dès maintenant que la Cour d'appel conclut que les dommages réclamés, résultant de la seule faute de la Ville ne découlaient pas de « *l'exécution du contrat de déneigement ou à l'occasion de celui-ci* ». Par conséquent, il n'était pas nécessaire de traiter du caractère abusif de la clause, car celle-ci ne s'appliquait pas en l'espèce pour ce motif. L'action en garantie de la Ville contre l'entrepreneur fut donc rejetée.

Concernant l'action en garantie de la Ville contre Lombard, la Cour supérieure retient d'abord que le cahier des charges et l'entente réfèrent exclusivement à des travaux devant être exécutés par l'entrepreneur CMS. Aussi, l'avenant étant en relation avec les documents contractuels, seules les fautes commises par CMS pouvaient être visées par la garantie d'assurance.

La Cour supérieure rejeta l'action en garantie de la Ville contre Lombard estimant qu'il n'existait aucune assurance pour la faute de la Ville, soit l'omission de signaler adéquatement la borne-fontaine.

En appel, la Cour jugea que la Ville conservait, dans le cadre de l'exécution du contrat, un pouvoir de direction. Par conséquent, la responsabilité de la Ville pouvait potentiellement être engagée, et l'avenant couvrait donc la Ville en fonction du contrat de déneigement.

Par contre, la faute retenue dans le cadre de l'action principale ne relevant pas de l'entente de déneigement, la Ville ne pouvait bénéficier de la couverture d'assurance émise par Lombard.

Bien que non discuté spécifiquement dans le jugement, on peut penser que le texte de l'avenant ayant été imposé par la Ville, celui-ci ne bénéficiait pas d'une interprétation contre l'assureur, le contrat s'interprétant contre celui qui a stipulé l'obligation (1432 C.c.Q.).

Par ce jugement, la Cour d'appel précise donc que la portée de la couverture d'assurance émise et de la clause d'assurance contenue au contrat est restreinte aux fautes découlant de l'exécution du contrat.

Il est intéressant de comparer cette décision avec celle de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans *Saanich (District) c. Aviva Insurance Company of Canada*, 2011 B.C.C.A. 391 du 5 octobre 2011.

La municipalité avait été ajoutée comme assurée sur la police émise par Aviva mais seulement quant à la responsabilité découlant des activités de l'assurée nommée.

Suite à une blessure causée à l'occasion d'un cours de dressage de chien par une balle égarée provenant d'une partie de crosse, les deux associations sportives et la

municipalité furent poursuivies par la victime. Aviva, qui avait émis la police d'assurance responsabilité civile, refusait de défendre la municipalité malgré l'avenant, alléguant, entre autres, que la responsabilité de la municipalité était recherchée pour son omission de maintenir les lieux sécuritaires et non suite à des activités de l'assurée nommée.

Bien qu'étant saisies de ces circonstances au niveau de l'obligation de défendre, tant la Cour suprême de la Colombie-Britannique que la Cour d'appel en vinrent à la conclusion que les allégations justifient de conclure que « *the claim against Saanich arises out of the activities of the La Crosse Association* » [paragraphe 27].

En terminant, rappelons que la mention d'un assuré additionnel ne modifiera pas la portée de la garantie. Ainsi, une police de responsabilité civile ne sera pas transformée en police d'assurance de responsabilité professionnelle parce que l'assuré nommé a accepté d'inclure le professionnel comme assuré additionnel (*Intact Compagnie d'assurance c. Pétrifond Fondation Compagnie Limitée*, 2010 QCCS 4916).

1. *Montréal (Ville de) c. C.M.S. Entrepreneurs généraux inc.*, EYB 2011-187452 (C.A.).
2. *Compagnie d'assurance ING du Canada c. Montréal (Ville de)*, 2009 QCCS 1711.

La présente mise à jour est de nature informative seulement et ne devrait pas être considérée comme un avis juridique.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec un des membres de notre équipe :

Frédéric Blanchette

514 925-6375
frederic.blanchette@lrmm.com

Louis P. Brien

514 925-6348
louis.brien@lrmm.com

Julia De Rose

514 925-6408
julia.derose@lrmm.com

François Haché

514 925-6327
francois.hache@lrmm.com

Selena Lu

514 925-6420
selena.lu@lrmm.com

Pierre-Étienne Lucier

514 925-6404
pierre-etienne.lucier@lrmm.com

Francis C. Meagher

514 925-6320
francis.meagher@lrmm.com

Antoine Melançon

514 925-6381
antoine.melancon@lrmm.com

Paul A. Melançon

514 925-6308
paul.melancon@lrmm.com

Bertrand Paiement

514 925-6309
bertrand.paiement@lrmm.com

Catherine Rayle-Doiron

514 925-6380
catherine.rayle-doiron@lrmm.com

Hélène B. Tessier

514 925-6359
helene.tessier@lrmm.com

Véronique Tremblay

514 925-6377
veronique.tremblay@lrmm.com

Natasha Trodler-Lainé

514 925-6430
natasha.trodler-laine@lrmm.com

Ruth Veilleux

514 925-6329
ruth.veilleux@lrmm.com