

## **SUPREME COURT OF CANADA - APPEALS HEARD**

OTTAWA, 2005-04-13. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEALS WERE HEARD ON APRIL 13, 2005.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

---

## **COUR SUPRÊME DU CANADA - APPELS ENTENDUS**

OTTAWA, 2005-04-13. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE LES APPELS SUIVANTS ONT ÉTÉ ENTENDUS LE 13 AVRIL 2005.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

---

1. **Michael Ian Beardall Alexander v. State Farm Fire and Casualty Company** (Ont.) (Civil) (By Leave) (30231)

Coram: McLachlin / Major / Bastarache / Binnie / LeBel / Abella / Charron

**RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ**

2. **Royal Bank of Canada v. State Farm Fire and Casualty Company** (Ont.) (Civil) (By Leave) (30275)

Coram: McLachlin / Major / Bastarache / Binnie / LeBel / Abella / Charron

**RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ**

### **30231 *Michael Ian Beardall Alexander v. State Farm Fire and Casualty Company***

**Commercial law - Insurance - Contracts - Property law - Mortgages - When a mortgagee takes possession of a vacant property from a defaulting mortgagor and an insurable loss ensues, can the mortgagee claim the protection of the standard mortgage clause, and with it, the policy, or can the insurer void the policy under Statutory Condition 4 on the basis that mortgagee's possession gives him "knowledge" and "control" over the material change in risk - Whether State Farm's failure to send the Appellant a copy of the Policy prevents State Farm from relying on Statutory Condition 4, or any other provision in the Policy, to void his coverage.**

A fire of undetermined cause destroyed a home near London, Ontario, on April 16, 2000. The house had been purchased in March 1997 and held in the name of Julaine Deeks, who had lived there with her husband Todd. The Royal Bank of Canada registered a first mortgage on the property and Michael Alexander registered a second mortgage (collectively, the "Mortgagees"). The home was insured against fire under a policy issued by the Respondent, and the Mortgagees were named as mortgagees under the policy.

The Deeks defaulted under both mortgages. Julaine Deeks moved out of the house in September 1999, and Todd Deeks not until November 19, 1999. After that date the house became vacant. The Mr. Alexander commenced power of sale proceedings in August 1999, and the Royal Bank of Canada commenced foreclosure proceedings in October 1999. The Royal Bank retained a company to inspect the property on a weekly basis. On about November 20th, the Royal Bank gave instructions to change the locks on the doors and preserve the property while it was vacant. In November 1999, Michael Alexander brought the Royal Bank mortgage into good standing thereby taking control of the sale proceedings and the Royal Bank had no further involvement with the property. Mr. Alexander retained real estate agents to list and sell the property. At no time was the Respondent notified that the property was vacant, that the Mortgagees had taken control of the property or that power of sale proceedings had been commenced.

Mr. Alexander's lawyer advised the Respondent of the fire on April 18, 2000, and both the Royal Bank and Mr. Alexander made claims under the policy. In March 2001, the Respondent advised the Mortgagees that no payment would be made, as in its view the policy had been voided effective January 7, 2000. It argued that material changes in the insured risk had occurred and that it had not received notice of those changes. Statutory Condition 4 is part of every fire insurance policy. The vacancy exclusion and the mortgage clause are written into the policy by the insurer and are standard provisions in residential fire insurance policies.

The Mortgagees brought separate actions against the Respondent. All parties moved for summary judgment, and the motions were heard together. The Superior Court of Justice found that the change material to the risk caused by the vacancy of the property had not been in control of the Mortgagees, and that the insurance policy had not been voided. It gave judgment to the Mortgagees, and ordered the payment by the Respondent of \$81,757.26 and \$92,176.60 to Mr. Alexander and the Royal Bank of Canada, respectively. The Court of Appeal allowed the Respondent's appeal and dismissed the Mortgagees' actions.

Origin of the case:	Ontario
File No.:	30231
Judgment of the Court of Appeal:	January 15, 2004
Counsel:	Michael Ian Beardall Alexander for himself David Zarek for the Respondent

---

**30231 Michael Ian Beardall Alexander c. State Farm Fire and Casualty Company**

**Droit commercial - Assurance - Contrats - Droit des biens - Hypothèques - Si, à la suite du défaut d'un débiteur hypothécaire, le créancier hypothécaire prend possession d'une propriété inoccupée et que survient ensuite une perte indemnifiable, le créancier hypothécaire peut-il se prévaloir de la protection de la clause hypothécaire type et, en conséquence, de la police d'assurance, ou est-ce que l'assureur peut invoquer la condition légale 4 et annuler la police d'assurance, pour le motif que, du fait que le créancier hypothécaire était en possession de la propriété, ce dernier [TRADUCTION] « avait connaissance » du changement dans les circonstances constitutives du risque et « exerçait un contrôle » à cet égard? - Le fait de ne pas avoir envoyé à l'appelant une copie de la police empêche-t-il State Farm (l'« intimée ») d'annuler la couverture d'assurance en se fondant sur la condition légale 4 ou sur une autre disposition de la police?**

Le 16 avril 2000, un incendie d'origine indéterminé a détruit une maison située près de London en Ontario. La maison, qui avait été achetée en mars 1997, était au nom de Julaine Deeks, qui y vivait avec son mari Todd. La Banque Royale du Canada a enregistré une hypothèque de premier rang sur la propriété et Michael Alexander une hypothèque de second rang (ces parties sont appelées collectivement les « Créanciers hypothécaires »). La maison était assurée contre les incendies par une police établie par l'intimée, et les Créanciers hypothécaires étaient désignés comme tels dans la police.

Les Deeks ont manqué à leurs obligations envers les deux Créanciers hypothécaires. Julaine Deeks a quitté la maison en septembre 1999, alors que Todd Deeks ne l'a fait que le 19 novembre 1999. Après cette date, la maison est restée inoccupée. Monsieur Alexander a intenté des procédures fondées sur un pouvoir de vente en septembre 1999 et la Banque Royale des procédures en forclusion en octobre 1999. La Banque a chargé une entreprise de procéder hebdomadairement à l'inspection de la maison. Vers le 20 novembre, la Banque Royale a ordonné que l'on change les serrures des portes et que l'on fasse le nécessaire pour protéger la maison pendant qu'elle serait inhabitée. En novembre 1999, M. Alexander a remédié au défaut dont était frappé l'hypothèque en faveur de la Banque Royale, prenant ainsi le contrôle des procédures de vente. La Banque Royale a alors cessé de s'occuper de la maison. Monsieur Alexander a confié à des agents immobiliers le mandat de vendre la propriété. L'intimée n'a à aucun moment été avisée que la maison était inoccupée, que les époux Deeks ne l'habitaient plus, que les Créanciers hypothécaires avaient pris le contrôle de la propriété et que des procédures fondées sur un pouvoir de vente avaient été engagées.

Le 18 avril 2000, l'avocat de M. Alexander a avisé l'intimée de l'incendie, et tant M. Alexander que la Banque Royale ont présenté des réclamations en vertu de la police. En mars 2001, l'intimée a informé les Créanciers hypothécaires qu'aucune indemnité ne serait versée, parce que, à son avis, la police était nulle depuis le 7 janvier 2000. L'intimée a soutenu que des changements dans les circonstances constitutives du risque assuré s'étaient produits et qu'elle n'en avait pas été avisée. La condition légale 4 fait partie de toute police d'assurance-incendie. L'assureur inscrit dans la police la clause d'exclusion pour cause d'inoccupation ainsi que la clause hypothécaire, qui sont des clauses types des polices d'assurance-incendie habitation.

Les Créanciers hypothécaires ont intenté des actions distinctes contre l'intimée. Toutes les parties ont présenté des requêtes en jugement sommaire, qui ont été entendues en même temps. La Cour supérieure de justice a conclu que les Créanciers hypothécaires n'avaient exercé aucun contrôle à l'égard du changement dans les circonstances constitutives du risque résultant de l'inoccupation et que la police d'assurance n'avait pas été annulée. Elle a rendu jugement en faveur des Créanciers hypothécaires et ordonné à l'intimée de payer 81 757, 26 \$ à M. Alexander et 92 176,60 \$ à la Banque Royale. La Cour d'appel a accueilli l'appel de l'intimée et rejeté les actions des Créanciers hypothécaires.

Origine : Ontario  
N° du greffe : 30231  
Arrêt de la Cour d'appel : Le 15 janvier 2004  
Avocats : Michael Ian Beardall Alexander, en personne  
David Zarek pour l'intimée

---

**30275 *Royal Bank of Canada v. State Farm Fire and Casualty Company***

**Commercial law - Insurance - Contracts - Property law - Mortgages - Does Statutory Condition 4 conflict with the Mortgage Clause such that the Mortgage Clause supercedes it resulting in higher premiums only but not a voidance of the policy - If Statutory Condition 4 does not conflict with the Mortgage Clause does voiding the policy under it lead to a result that is inconsistent with the application and interpretation of the Mortgage Clause - Whether the Royal Bank breached Statutory Condition 4.**

A fire of undetermined cause destroyed a home near London, Ontario, on April 16, 2000. The house had been purchased in March 1997 and held in the name of Julaine Deeks, who had lived there with her husband Todd. The Royal Bank of Canada (the "Royal Bank") registered a first mortgage on the property and Michael Alexander registered a second mortgage (collectively, the "Mortgagees"). The home was insured against fire under a policy issued by the Respondent, and the Mortgagees were named as mortgagees under the policy.

The Deeks defaulted under both mortgages. Julaine Deeks moved out of the house in September 1999, and Todd Deeks not until November 19, 1999. After that date the house became vacant. Michael Alexander commenced power of sale proceedings in August 1999, and the Royal Bank commenced foreclosure proceedings in October 1999. It retained a company to inspect the property on a weekly basis. On about November 20th, the Royal Bank gave instructions to change the locks on the doors and preserve the property while it was vacant. In November 1999, Michael Alexander brought the Royal Bank mortgage into good standing thereby taking control of the sale proceedings and the Royal Bank had no further involvement with the property. Mr. Alexander retained real estate agents to list and sell the property. At no time was the Respondent notified that the property was vacant, that the Mortgagees had taken control of the property or that power of sale proceedings had been commenced.

Mr. Alexander's lawyer advised the Respondent of the fire on April 18, 2000, and both the Royal Bank and Mr. Alexander made claims under the policy. In March 2001, the Respondent advised the Mortgagees that no payment would be made, as in its view the policy had been voided effective January 7, 2000. It argued that material changes in the insured risk had occurred and that it had not received notice of those changes. Statutory Condition 4 is part of every fire insurance policy. The vacancy exclusion and the mortgage clause are written into the policy by the insurer and are standard provisions in residential fire insurance policies.

The Mortgagees brought separate actions against the Respondent. All parties moved for summary judgment, and the motions were heard together. The Superior Court of Justice found that the change material to the risk caused by the vacancy of the property had not been in control of the Mortgagees, and that the insurance policy had not been voided. It gave judgment to the Mortgagees, and ordered the payment by the Respondent of \$81,757.26 and \$92,176.60 to Mr. Alexander and the Royal Bank, respectively. The Court of Appeal allowed the Respondent's appeal and dismissed the Mortgagees' actions.

Origin of the case: Ontario  
File No.: 30275  
Judgment of the Court of Appeal: January 15, 2004  
Counsel: Richard Horodyski and Amanda Jackson for the Appellant  
David Zarek for the Respondent

---

**30275 Banque Royale du Canada c. State Farm Fire and Casualty Company**

**Droit commercial - Assurance - Contrats - Droit des biens - Hypothèques - Y-a-t-il entre la condition légale 4 et la clause hypothécaire une incompatibilité telle que la seconde écarte la première, entraînant non pas l'annulation de la police, mais uniquement une augmentation des primes? - Si la condition légale 4 n'entre pas en conflit avec la clause hypothécaire, l'annulation de la police en vertu de la condition légale 4 n'entraîne-t-il pas un résultat incompatible avec l'application et l'interprétation de la clause hypothécaire ? La Banque Royale a-t-elle enfreint la condition légale 4?**

Le 16 avril 2000, un incendie d'origine indéterminé a détruit une maison située près de London en Ontario. La maison, qui avait été achetée en mars 1997, était au nom de Julaine Deeks, qui y vivait avec son mari Todd. La Banque Royale du Canada (la « Banque Royale ») a enregistré une hypothèque de premier rang sur la propriété et Michael Alexander une hypothèque de second rang (ces parties sont appelées collectivement les « Créanciers hypothécaires »). La maison était assurée contre les incendies par une police établie par l'intimée, et les Créanciers hypothécaires étaient désignés comme tels dans la police.

Les Deeks ont manqué à leurs obligations envers les deux Créanciers hypothécaires. Julaine Deeks a quitté la maison en septembre 1999, alors que Todd Deeks ne l'a fait que le 19 novembre 1999. Après cette date, la maison est restée inoccupée. M. Alexander a intenté des procédures fondées sur un pouvoir de vente en septembre 1999 et la Banque Royale des procédures en forclusion en octobre 1999. La Banque Royale a chargé une entreprise de procéder hebdomadairement à l'inspection de la maison. Vers le 20 novembre, la Banque Royale a ordonné que l'on change les serrures des portes et que l'on fasse le nécessaire pour protéger la maison pendant qu'elle serait inhabitée. En novembre 1999, M. Alexander a remédié au défaut dont était frappé l'hypothèque en faveur de la Banque Royale, prenant ainsi le contrôle des procédures de vente. La Banque Royale a alors cessé de s'occuper de la maison. Monsieur Alexander a confié à des agents immobiliers le mandat de vendre la propriété. L'intimée n'a à aucun moment été avisée que la maison était inoccupée, que les époux Deeks ne l'habitaient plus, que les Créanciers hypothécaires avaient pris le contrôle de la propriété et que des procédures fondées sur un pouvoir de vente avaient été engagées.

Le 18 avril 2000, l'avocat de M. Alexander a avisé l'intimée de l'incendie, et tant M. Alexander que la Banque Royale ont présenté des réclamations en vertu de la police. En mars 2001, l'intimée a informé les Créanciers hypothécaires qu'aucune indemnité ne serait versée, parce que, à son avis, la police était nulle depuis le 7 janvier 2000. L'intimée a soutenu que des changements dans les circonstances constitutives du risque assuré s'étaient produits et qu'elle n'en avait pas été avisée. La condition légale 4 fait partie de toute police d'assurance-incendie. L'assureur inscrit dans la police la clause d'exclusion pour cause d'inoccupation ainsi que la clause hypothécaire, qui sont des clauses types des polices d'assurance-incendie habitation.

Les Créanciers hypothécaires ont intenté des actions distinctes contre l'intimée. Toutes les parties ont présenté des requêtes en jugement sommaire, qui ont été entendues en même temps. La Cour supérieure de justice a conclu que les Créanciers hypothécaires n'avaient exercé aucun contrôle à l'égard du changement dans les circonstances constitutives du risque résultant de l'inoccupation et que la police d'assurance n'avait pas été annulée. Elle a rendu jugement en faveur des Créanciers hypothécaires et ordonné à l'intimée de payer 81 757, 26 \$ à M. Alexander et 92 176,60 \$ à la Banque Royale. La Cour d'appel a accueilli l'appel de l'intimée et rejeté les actions des Créanciers hypothécaires.

Origine : Ontario  
N° du greffe : 30275

Arrêt de la Cour d'appel :

Le 15 janvier 2004

Avocats :

Richard Horodyski et Amanda Jackson pour l'appelante  
David Zarek pour l'intimée

---