

Commerce & Industry Insurance Co. et al.
(Defendants) Appellants;

and

West End Investment Company (Plaintiff)
Respondent.

1976: December 11; 1976: June 29.

Present: Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Insurance — Fire — Tenant — Insurable interest — Contractual liability to insure thing — Statutory condition 10a of policy — Meaning of “owned” — Insurance Act, R.S.Q. 1964, c. 295, s. 240 — Civil Code, art. 2571.

Respondent sold the hotel in question and the purchaser leased the building to a person who was acting for a company which was duly incorporated. In the lease the tenant undertook to insure the leased building. The broker whose offer was accepted obtained the policies, not directly from appellants but through the intermediary of two other authorized agents, and the indemnity was stipulated as being payable to the purchaser and the seller in accordance with their interests, subordinately to the hypothecary clause. After a fire in the hotel appellants were condemned to pay the indemnity to respondent and the decision of the Court of Appeal affirmed this judgment. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

Per Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson and Beetz JJ.: The first ground raised by appellants to the effect that the party insured never had an insurable interest is untenable in the circumstances. Nobody denies this interest where the tenant has agreed to insure the building leased.

Appellants maintained that the insurance contracts never existed in law, since the company was not the true owner of the building and did not specify the nature of its interest in the building. This second ground is unacceptable. Article 2571 C.C. is not a provision of public order. The existence of an insurable interest on the part of the insured is a condition of the contract's validity, and not a matter of form. Whatever concerns the form of the policy is not of public order. Nothing in the *Code* precludes an insurer from choosing not to require the mention of the nature of the insured's interest in a fire insurance policy. The forms used do not provide for a

Commerce & Industry Insurance Co. et
Autres (Défenderesses) Appelantes;

et

West End Investment Company
(Demanderesse) Intimée.

1976: le 11 décembre; 1976: le 29 juin.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Assurance — Incendie — Locataire — Intérêt assurable — Obligation contractuelle d'assurer la chose — condition statutaire 10a de la police — Sens du mot «possédée» — Loi des assurances, S.R.Q. 1964, c. 295, art. 240 — Code civil, art. 2571.

L'intimée ayant vendu l'hôtel dont il s'agit, l'acheteur a loué l'immeuble à une personne qui agissait pour une compagnie qui fut effectivement constituée. Par le bail, la locataire s'engageait à assurer l'immeuble loué. Le courtier dont l'offre fut acceptée obtint les polices, non pas directement des appelantes, mais par l'entremise de deux autres agents autorisés et l'indemnité fut stipulée payable à l'acheteur et au vendeur, selon leurs intérêts subordonnés à la clause hypothécaire. A la suite de l'incendie de l'hôtel, les appelantes furent condamnés à payer l'indemnité à l'intimée et l'arrêt de la Cour d'appel a confirmé ce jugement. D'où le présent pourvoi.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson et Beetz: Le premier moyen invoqué par les appelantes, selon lequel l'assurée n'a jamais eu un intérêt assurable est insoutenable dans les circonstances. Personne ne nie cet intérêt quand le locataire s'est engagé à assurer l'immeuble loué.

Les appelantes ont soutenu que les contrats d'assurance n'ont jamais eu aucune existence légale puisque la compagnie n'était pas le propriétaire réel de l'immeuble et qu'elle n'a pas spécifié la nature de son intérêt dans l'immeuble. Ce second moyen ne peut être accepté. La disposition de l'art. 2671 C.c. n'est pas d'ordre public. L'existence chez l'assuré d'un intérêt susceptible d'assurance est une condition de validité du contrat, non une question de forme. Ce qui touche la forme de la police n'est pas d'ordre public. Rien dans le *Code* n'empêche un assureur de renoncer à exiger la mention de la nature de l'intérêt de l'assuré dans une police d'assurance

description of the insured's interest. The insured did not guarantee that its interest was that of an owner. Appellants did not claim to have suffered prejudice. They did not even allege that they would not have made the contract if they had known that the insured was only a tenant. The insured's interest is apparent. It consisted in fulfilling the obligation assumed and in not being exposed, should a fire occur, to the risk of a claim by the owner's insurers.

All that is necessary to satisfy statutory condition 10(a) of the policy is that the insured have an insurable interest. The interest of the insured is not a circumstance that he is obliged to declare when not required. Without having a real right, the owner does nevertheless have possession within the meaning of the word "*possédée*" in the French text of condition 10(a), which is equivalent to the word "owned" in the English. This possession makes him liable for any loss and it was proper for him to seek to protect himself from this contingency by obtaining insurance for the benefit of the owner. The situation is different from that of a figure-head who has no insurable interest.

Per de Grandpré J.: Article 2571 C.C. imposes on the insured the obligation of revealing the nature of his interest, and in the case at bar the insurers did not relieve the insured of this obligation. However, even though *prima facie* this obligation exists when the insured is the owner, this conclusion must be rejected owing to the natural presumption in favour of the right of ownership when a person asks an insurer to issue a contract of insurance, especially when, as in the case at bar, the hypothecary clause attached to the policies identified the seller and the purchaser as hypothecary creditors.

However, the rule established in art. 2571 C.C. seems to have been modified by the enactment of condition 10a. In enacting legislation which came from the common law, the Quebec legislator broadened the group of insured persons whose interest does not have to be specified in the policy at the risk of rendering the latter invalid. The word "owned" was translated by the word "*possédée*", which has a much broader meaning, as established by art. 2192 C.C.

[*La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke v. Fabi*, [1960] Que. Q.B. 601; *Agnew-Surpass Shoe Stores Ltd. v. Cummer-Yonge Investments*, [1976] 2 S.C.R. 221; *Pantel v. Air Canada*, [1975] 1 S.C.R. 472; *Wandlyn Motels v. Commerce General Insurance Company*, [1970] S.C.R. 992; *Ritchie and Dobbie v. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company* (1940), 7 I.L.R. 41; *Keefer v. The Phoenix*

incendie. Les formules utilisées ne prévoient pas la description de l'intérêt de l'assuré. L'assurée n'a pas garanti que son intérêt était celui de propriétaire. Les appelantes n'ont pas prétendu avoir subi un préjudice. Elles n'ont même pas allégué qu'elles n'auraient pas contracté si elles avaient su que l'assurée n'était que locataire. L'intérêt de l'assurée était évident. Il consistait à satisfaire à l'obligation assumée et à n'être pas exposé, advenant l'incendie, à l'action récursoire des assureurs du propriétaire.

Quant à la condition statutaire 10a) de la police, tout ce qui est nécessaire pour y satisfaire, c'est que l'assuré ait un intérêt assurable. L'intérêt de l'assuré n'est pas une circonstance qu'il est tenu de déclarer quand on ne lui demande pas. Sans avoir un droit réel, le locataire a néanmoins une possession au sens du mot «possédée» que l'on trouve dans le texte français de la condition 10a) et qui est l'équivalent du mot «owned» dans la version anglaise. Cette possession le rend responsable de la perte éventuelle et il est normal qu'il cherche à se prémunir contre cette éventualité en prenant une assurance au bénéfice du propriétaire. La situation diffère de celle du prête-nom qui n'a aucun intérêt assurable.

Le juge de Grandpré: L'article 2571 C.c. impose à l'assuré l'obligation de dévoiler la nature de son intérêt et en l'espèce les assureurs n'ont pas relevé l'assuré de cette obligation. Par ailleurs, même si, à première vue, cette obligation existe lorsque l'assuré est propriétaire, cette conclusion doit être écartée, vu la présomption naturelle en faveur du droit de propriété lorsqu'une personne demande à un assureur l'émission d'un contrat d'assurance, surtout si, comme en l'espèce, la clause hypothécaire attachée aux polices identifie le vendeur et l'acheteur comme des créanciers hypothécaires.

D'autre part, la règle posée par l'art. 2571 C.c. semble avoir été modifiée par l'adoption de la condition 10a. En adoptant une législation venant de la *common law*, le législateur québécois a élargi le groupe des assurés dont l'intérêt n'a pas à être spécifié dans la police sous peine de nullité de celle-ci. Le mot «owned» a été traduit par le mot «possédée» dont le sens est beaucoup plus large, ainsi que l'art. 2192 C.c. l'établit.

[Arrêts mentionnés: *La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke c. Fabi*, [1960] B.R. 601; *Agnew-Surpass Show Stores Ltd. c. Cummer Yonge Investments*, [1976] 2 R.C.S. 221; *Pantel c. Air Canada*, [1975] 1 R.C.S. 472; *Wandlyn Motels c. Cie d'Assurance Générale de Commerce*, [1970] R.C.S. 992; *Ritchie and Dobbie c. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company* (1940), 7 I.L.R. 41; *Keefer c. The*

Insurance Co. of Hartford (1901), 31 S.C.R. 144, setting aside (1899), 26 O.A.R. 277; *Caldwell v. Stadacona Fire* (1883), 11 S.C.R. 212; *North Empire Fire Insurance Co. v. Vermette*, [1943] S.C.R. 189; *Summers v. The Commercial Union Insurance Co.* (1881), 6 S.C.R. 19; *The Canadian Fire Insurance Co. v. Robinson* (1901), 31 S.C.R. 488; *Canadian Home Assurance Co. v. Gauthier*, [1966] S.C.R. 305; *Car & General Insurance Corporation Ltd v. Therrien*, [1969] Que. Q.B. 144, referred to.]

Appeal from a decision of the Court of Appeal of Quebec affirming a judgment of the Superior Court. Appeal dismissed.

Robert Boyer, for the appellants.

Robert S. Litvack, for the respondent.

The judgment of Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson and Beetz JJ. was delivered by

PIGEON J.—This appeal is against a decision of the Court of Appeal of Quebec, which affirmed the judgment of the Superior Court condemning appellants to pay respondent (West End) the sum of \$50,000, being the amount of insurance policies issued by them on a hotel which was destroyed by fire on October 16, 1967. At the hearing, leave to appeal was granted to those appellants for whom the amount in controversy did not exceed \$10,000.

West End had sold the hotel to one Hector Charette on September 27, 1965, and was owed on the sale price a balance exceeding \$50,000. On February 1, 1967, Charette leased the building to one Jean-Guy Brunet, acting for a company which was duly incorporated as Jeando Inc. In the lease the tenant undertook to insure the premises with an insurance company approved by the lessor. Brunet accepted the offer of a broker named Philippe Guénette to obtain the required insurance for him. The latter obtained the policies, not directly from appellants but through the intermediary of two other agents authorized to act on their behalf. The policies describe Jeando Inc. as the insured and an endorsement entitled [TRANSLATION] “Clause concerning mortgage creditors” reads as follows:

Phoenix Insurance Co. of Hartford (1901), 31 R.C.S. 144, infirmant (1899), 26 O.A.R. 277; *Caldwell c. Stadacona Fire* (1883), 11 R.C.S. 212; *North Empire Fire Insurance Co. c. Vermette*, [1943] R.C.S. 189; *Summers c. The Commercial Union Insurance Co.* (1881), 6 R.C.S. 19; *The Canadian Fire Insurance Co. c. Robinson* (1901), 31 R.C.S. 488; *Canadian Home Assurance Co. c. Gauthier*, [1966] R.C.S. 305; *Car & General Insurance Corporation Ltd c. Therrien*, [1969] B.R. 144.]

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi rejeté.

Robert Boyer, pour les appelantes.

Robert S. Litvack, pour l'intimée.

Le jugement du juge en chef Laskin et des juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson et Beetz a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Le pourvoi attaque un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé le jugement de la Cour supérieure condamnant les appelantes à payer à l'intimée (West End) la somme de \$50,000, montant des polices d'assurance émises par elles sur un hôtel détruit par incendie le 16 octobre 1967. A l'audition, l'autorisation d'appeler a été accordée à celles des appelantes envers lesquelles le montant en litige ne dépasse pas \$10,000.

West End avait vendu l'hôtel à un nommé Hector Charette, le 27 septembre 1965 et se trouvait créancière d'un solde de prix de vente dépassant les \$50,000. Le 1^{er} février 1967, Charette a loué l'immeuble à un nommé Jean-Guy Brunet agissant pour une compagnie qui fut effectivement constituée sous le nom de Jeando Inc. Par le bail la locataire s'engageait à assurer le «local» dans une compagnie d'assurance acceptée par le locateur. Brunet accepta l'offre qui lui fut faite par un courtier, un nommé Philippe Guénette, de lui obtenir l'assurance requise. Celui-ci obtint les polices, non pas directement des appelantes, mais par l'entremise de deux autres agents autorisés à agir pour elles. Les polices décrivent Jeando Inc. comme assuré et dans un avenant intitulé «Clause relative aux créanciers hypothécaires», on lit:

[TRANSLATION] At the request of the insured, indemnity in the case of damage or loss under the terms of the present policy is payable to 1. Hector Charette; 2. West End Investment Co.; as their interests may appear. . . .

In their plea to the action brought by West End, appellants raised two grounds of defence, as follows:

[TRANSLATION] 26. Jeando Inc., the party insured by the defendants, never had an insurable interest in the building which burnt down;

27. Even if Jeandon Inc. had an insurable interest in the building which burnt down, which is not admitted but expressly denied, the insurance contracts never existed in law since Jeando Inc. was not the true owner of the building, and, contrary to the provisions of statutory condition 10(a) of the fire insurance policy and to art. 2571 C.C., it did not specify the nature of its interest in the building.

The first ground is untenable in the circumstances. To reject it, as the courts of Quebec did, it is not necessary to decide whether, as I incline to believe despite many contrary opinions, a tenant ordinarily has an insurable interest under the law of Quebec. It will suffice to note that no one denies such interest when, as in the case at bar, the tenant has agreed to insure the building leased (*La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke v. Fabi*¹).

Concerning the second ground, reference should first be made to art. 2571 C.C., which reads as follows:

Art. 2571. The interest of an insurer against loss by fire may be that of an owner, or of a creditor, or any other interest appreciable in money in the thing insured; but the nature of the interest must be specified.

Is this provision of public order? I do not think so. Reference should be made to art. 2480 which is of more general scope and reads as follows:

Art. 2480. The contract of insurance is usually witnessed by an instrument called a policy of insurance.

The policy either declares the value of the thing insured and is then called a valued policy, or it contains no declaration of value, and is then called an open policy.

¹ [1960] Que. Q.B. 601.

A la demande de l'assuré, l'indemnité en cas de sinistre, aux termes de la présente police, est payable à 1. Hector Charette, 2. West End Investment Co.; selon leurs intérêts. . . .

Dans leur plaidoyer à l'action de West End, les appelantes ont soulevé deux moyens énoncés comme suit:

26. Jeando Inc., l'assurée des défenderesses n'a jamais eu un intérêt assurable dans l'immeuble incendié;

27. Même si Jeando Inc. avait un intérêt assurable dans l'immeuble incendié, ce qui n'est pas admis mais expressément nié, les contrats d'assurance n'ont jamais eu aucune existence légale puisque Jeando Inc. n'était pas propriétaire réel de l'immeuble et que contrairement aux dispositions de la condition statutaire 10a) de la police incendie et de l'article 2571 C.c. il n'a pas spécifié la nature de son intérêt dans l'immeuble;

Le premier moyen est insoutenable dans les circonstances. Pour le rejeter comme l'ont fait les tribunaux du Québec, il n'est pas nécessaire de décider si, comme j'incline à le croire malgré beaucoup d'opinions contraires, un locataire a ordinairement, en droit québécois, un intérêt assurable. Il suffit de constater que personne ne nie cet intérêt lorsque, comme ici, le locataire s'est engagé à assurer l'immeuble loué (*La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke c. Fabi*¹).

Sur le second moyen il convient d'examiner en premier lieu l'art. 2571 C.c. qui se lit comme suit:

Art. 2571. L'intérêt d'une personne qui assure contre le feu peut être celui de propriétaire ou de créancier, ou tout autre intérêt dans la chose assurée, appréciable en argent; mais la nature de cet intérêt doit être spécifiée.

Cette disposition est-elle d'ordre public? Je ne le crois pas. Il convient en effet de se reporter à l'art. 2480 qui est de portée plus générale et dont voici le texte:

Art. 2480. Le contrat d'assurance est ordinairement constaté par un document auquel on donne le nom de police d'assurance.

La police déclare la valeur de la chose assurée et se nomme alors police évaluée, ou bien elle ne contient aucune déclaration de valeur et se nomme en ce cas police à découvert.

¹ [1960] B.R. 601.

Wager or gaming policies, in the object of which the insured has no insurable interest, are illegal.

The wording of the last paragraph, where wager or gaming policies are declared to be illegal, seems to imply that this provision is one of public order, from which there can be no derogation. There are therefore good reasons for maintaining that the existence of an insurable interest on the part of the insured is a condition of the contract's validity, and not a matter of form.

On the other hand, the wording of the first paragraph implies that whatever concerns the form of the policy is not of public order. The statement that a contract of insurance is usually witnessed by a policy clearly implies that the contract may be concluded without being witnessed by any instrument. This is so well established that it seems unnecessary for me to cite anything in support of this statement. Thus, it is universally admitted that a contract of insurance is not a solemn contract, but rather a consensual contract, which means that it may be concluded in any form, even verbally.

Since it is not essential that a policy be issued, I do not see how one can logically consider that the provisions relating to the contents of this document are of public order. In saying this, I am referring only to the provisions contained in the *Code*. The character of the provisions contained in the *Insurance Act* (R.S.Q. c. 295) or in other statutes is to be determined from those legislations. I think it must be said, therefore, that since the contract of insurance is consensual, and since the issue of a policy is not a condition of its validity, nothing in the *Code* precludes an insurer from choosing not to require the mention of the nature of the insured's interest in a fire insurance policy.

An examination of the printed forms on which the policies were drawn up shows nothing which requires the mention of the insured's interest. The wording of the form implies that the first blank to be filled in requires only the name of the insured. Moreover, in the subscription policy which binds most of the appellants one finds only the following:

Les polices d'aventure ou de jeu, sur des objets dans lesquels l'assuré n'a aucun intérêt susceptible d'assurance, sont illégales.

La rédaction du dernier alinéa où l'on déclare illégales les polices d'aventure ou de jeu semble bien impliquer qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public à laquelle on ne peut déroger. Il y a donc de bonnes raisons pour soutenir que l'existence chez l'assuré d'un intérêt susceptible d'assurance est une condition de validité du contrat, pas une question de forme.

Au contraire, la rédaction du premier alinéa implique que ce qui touche la forme de la police n'est pas d'ordre public. En effet, en disant que le contrat d'assurance est ordinairement constaté par une police, on laisse clairement entendre que le contrat peut être conclu sans être constaté par aucun document. Cela est si bien reconnu qu'il me paraît inutile de citer quoi que ce soit à l'appui de cette affirmation. En effet, il est universellement admis que le contrat d'assurance n'est pas un contrat solennel, mais bien un contrat consensuel, ce qui signifie qu'il peut être conclu en n'importe quelle forme, même verbalement.

Puisqu'il n'est pas indispensable qu'une police soit émise, je ne vois pas comment on peut logiquement penser que les dispositions relatives au contenu de ce document sont d'ordre public. En disant cela, je vise seulement les dispositions du *Code*. Quant à celles que l'on trouve dans la *Loi des Assurances* (S.R.Q. c. 295) ou dans d'autres législations, le caractère en dépend évidemment de ces lois-là. Je crois donc qu'il faut dire que puisque le contrat d'assurance est consensuel et que la délivrance d'une police n'est pas une condition de validité, rien dans le *Code* n'empêche un assureur de renoncer à exiger la mention de la nature de l'intérêt de l'assuré dans une police d'assurance incendie.

Si l'on examine les formules imprimées sur lesquelles les polices ont été rédigées, on n'y voit rien qui réclame la mention de l'intérêt de l'assuré. La formule est rédigée d'une façon qui implique que le premier blanc à remplir est destiné à la simple mention du nom de l'assuré. Plus que cela, la police souscription qui lie la plupart des appelantes comporte simplement ceci:

[TRANSLATION]

Name of Insured	JEANDO INC.
Indemnity payable to	1. HECTOR CHARETTE, 2. WEST END INVEST- MENT CO.

The policies issued by Canadian General Insurance Company and Aetna Insurance Company contain the following wording:

[TRANSLATION]

WHEREAS	JEANDO INC.
---------	-------------

(hereinafter referred to as the Insured) has paid or agreed to pay to the Insurer the aforementioned premium, . . .

Furthermore, the policies in question were issued, according to accepted practice, without the insurers requiring a written application from the insured. Thus, not only did they use policy forms which did not provide for a description of the insured's interest, but in addition they did not give an opportunity to supply this information by requiring an application for insurance to be signed. Now however, after a loss has occurred, they take the stand that the insured having applied to a broker who later dealt with their authorized agents, it guaranteed that its interest was that of an owner.

In my opinion, nothing in art. 2571 allows such an interpretation. It is only provided that the insured's interest must be specified, without distinguishing in any way between a case where the insured is an owner and one where he has another interest. Nothing supports appellants' submission whereby the article is dealt with as if a distinction was made between the interest of an owner and any other interest. Nowhere is it said that the insured's interest shall be presumed to be that of an owner unless otherwise specified, even less is it stated that the insured guarantees that his interest is that of an owner if no other interest is mentioned in the policy.

Article 2571 follows two provisions, arts. 2569 and 2570, which deal with the contents of a fire policy. It is only in the following article, that is art. 2572, that a provision may be found concerning the obligation of the insured to declare all relevant facts to the insurer. This article refers to the object of the insurance, not the interest of the insured:

Nom de l'assuré	JEANDO INC.
Indemnité payable à	1. HECTOR CHARETTE, 2. WEST END INVEST- MENT CO.

Les polices émises par la Compagnie d'Assurance Canadienne Générale et par Aetna Insurance Company comportent la rédaction suivante:

ATTENDU QUE	JEANDO INC.
-------------	-------------

(ci-après dénommé l'Assuré) a payé ou convenu de payer à l'Assureur la prime susmentionnée, . . .

Au surplus, on sait que les polices en cause ont, selon l'usage, été émises sans que les assureurs exigent une demande écrite de l'assuré. Il se trouve donc que non seulement ils ont utilisé des formules de police qui ne prévoient pas la description de l'intérêt de l'assuré, mais que de plus, ils ne lui ont pas donné l'occasion de fournir ce renseignement en lui faisant signer une demande d'assurance. Aujourd'hui, cependant, après un sinistre, ils prennent l'attitude que l'assuré s'étant adressé à un courtier qui a ensuite traité avec leurs agents autorisés, s'est trouvé à leur garantir que son intérêt était celui de propriétaire.

A mon avis, rien dans l'art. 2571 ne permet une pareille interprétation. Le texte dit simplement que l'intérêt de l'assuré doit être spécifié sans aucunement distinguer entre le cas où l'assuré est propriétaire et celui où il a un autre intérêt. Rien ne justifie la prétention des appelantes qui traitent le texte comme s'il faisait une distinction entre l'intérêt de propriétaire ou un autre intérêt. Ce texte ne dit aucunement que l'intérêt de l'assuré sera présumé être celui de propriétaire s'il n'est pas spécifié, encore moins, dit-il, que l'assuré garantit que son intérêt est celui de propriétaire si un autre intérêt n'est mentionné dans la police.

L'article 2571 suit deux dispositions, les art. 2569 et 2570, qui ont trait au contenu de la police. Ce n'est que dans l'article suivant, savoir 2572, que l'on trouve un texte touchant l'obligation de l'assuré de déclarer à l'assureur les faits pertinents. Il vise l'objet assuré et non pas l'intérêt de l'assuré:

Art. 2572. It is an implied warranty on the part of the insured that his description of the object of the insurance shall be such as to show truly under what class of risk it falls according to the proposals and conditions of the policy.

A warranty is mentioned here, but the first statutory condition prescribed by s. 240 of the *Insurance Act*, which may be found in each of the policies, allows the insurer to plead the omission to declare a circumstance only if the latter is material, and if the company suffers prejudice thereby.

1. If any person insures his buildings or goods and causes the same to be described otherwise than as they really are, to the prejudice of the company, or misrepresents or omits to communicate any circumstance which is material to be made known to the company, in order to enable it to judge of the risk it undertakes, such insurance shall be of no force with respect to the property in regard to which the misrepresentation or omission is made; but when the application is made out by the company's agent, such application shall be deemed to be the act of the company.

In the case at bar the appellants did not claim to have suffered prejudice and it is easy to understand why; their only ground of defence consists in maintaining that they are free of any liability for the sole reason that Hector Charette was described only as beneficiary of the indemnity. If he had been described as the insured along with Jeando Inc., appellants would have no case. How can they argue that a consensual contract is void for a formal defect without evidence of prejudice, especially when they have written it themselves? It seems clear to me that if the policies were worded as they were, this was because Jeando Inc. was obliged to pay the premium under a perfectly legal contract, and this shows that Guénette, the broker, knew it.

To give substance to their defence, the appellants should have shown that they believed Jeando Inc. to be the owner, and that if they had known it was only a tenant, they would not have made the contract. They did not even allege this, and it is consequently unnecessary to consider whether because, according to the findings of the trial judge, Brunet disclosed his legal position to a broker who denies this, and who claims not to have

Art. 2572 Il y a garantie implicite de la part de l'assuré que la description qu'il a donnée de l'objet assuré est telle qu'elle montre vraiment sous quelle classe de risque elle tombe, d'après les propositions et les conditions de la police.

On y parle de garantie mais la première condition statutaire prescrite par l'art. 240 de la *Loi des Assurances*, que l'on retrouve dans chacune des polices, ne permet à l'assureur d'invoquer l'omission de déclarer une circonstance que si celle-ci est essentielle et que la compagnie en subit un préjudice.

1. Si une personne assure ses bâtiments ou effets, et en fait faire une description qui ne répond pas à ce qu'ils sont en réalité, au préjudice de la compagnie, ou représente faussement ou omet de déclarer toute circonstance qu'il est essentiel de faire connaître à la compagnie, afin de lui permettre de juger du risque qu'elle assume, cette assurance est de nul effet quant à la propriété à propos de laquelle a été faite la fausse représentation ou réticence, mais lorsque l'application a été préparée par l'agent de la compagnie, cette application doit être considérée comme étant l'acte de la compagnie.

Dans la présente cause, les appelantes n'ont pas prétendu avoir subi un préjudice et il est facile de comprendre pourquoi: leur unique moyen de défense consiste à soutenir qu'elles sont libérées de toute obligation du seul fait qu'Hector Charette n'a été désigné que comme titulaire de l'indemnité. Si on l'avait désigné comme assuré avec Jeando Inc., les appelantes n'auraient rien à dire. S'agissant d'un contrat consensuel, comment peuvent-elles arguer de sa nullité pour vice de forme sans preuve de préjudice surtout lorsque la rédaction en est leur œuvre? Il me semble évident que si les polices ont été rédigées comme elles l'ont été, c'est que Jeando Inc. était tenue de payer la prime en vertu d'un contrat parfaitement légal et cela démontre que le courtier Guénette le savait.

Pour donner quelque substance à leur défense, il aurait fallu que les appelantes démontrent qu'elles croyaient Jeando Inc. propriétaire et que, si elles avaient su qu'elle n'était que locataire, elles n'auraient pas contracté. Elles ne l'ont même pas allégué et, par conséquent, il n'y a pas à se demander si parce que Brunet a, selon les conclusions de fait du premier juge, révélé sa situation juridique à un courtier qui le nie et qui prétend ne pas l'avoir

declared it to the authorized agents of the insurers, this ground of defence is available to the latter.

It may be asked what interest Jeando Inc. had in obtaining insurance the proceeds of which would necessarily go to the owner of the building, or rather to the mortgagee. This interest is apparent; it consisted not only in fulfilling the obligation assumed by the lease, but also in not being exposed, should a fire occur, to the risk of a claim by the owner's insurers subrogated under art. 2584 C.C. (Cf. *Agnew-Surpass Shoe Stores Ltd. v. Cummer-Yonge Investments*²).

I must now consider condition 10 (a), which reads as follows:

10. The company is not liable for the losses following, that is to say:

(a) For the loss of property owned by any other person than the assured, unless the interest of the assured is stated in or upon the policy;

At first sight, this wording seems to provide a certain basis for appellants' submissions. The wording can in fact be said to admit of the distinction which they seek to make under art. 2571 C.C. However, this is a case where the origin of the text must be taken into account. The statutory conditions for fire insurance were taken verbatim from an Ontario Statute dating from 1876 (39 Vict. c. 24) with all amendments thereto, when the Quebec legislature inserted identical provisions in the *Insurance Act* of 1909 (8 Ed. VII, c. 69). They were not rewritten to adapt them to the context of the *Civil Code*, as was done for art. 1056 (cf. *Pantel v. Air Canada*³). They were copied from c. 203 of the *Revised Statutes of Ontario*, 1897 (s. 168) as they then stood and included in the *Insurance Act* without any coordination with the articles of the *Civil Code*, which were simply ignored. "Statutory condition" 10(a) of the Ontario Statute became statutory condition 10(a) in Quebec with no other change than the substitution of the word "person" for the word "party". In these circumstances it is clear that the Legislature intended the enactment to have the same effect as the statute it had thus

déclarée aux agents autorisés des assureurs, ces derniers sont recevables à s'en plaindre.

On dira peut-être: Mais quel intérêt Jeando Inc. avait-elle à contracter une assurance dont tout le produit irait nécessairement au propriétaire ou plutôt au créancier hypothécaire? Cet intérêt est évident. Il consistait non seulement à satisfaire à l'obligation assumée par le contrat de location, mais également à n'être pas exposée, advenant l'incendie, à l'action récursoire des assureurs du propriétaire en vertu de l'art. 2584 C.c. (Cf. *Agnew-Surpass Shoe Stores Ltd. c. Cummer-Yonge Investments*²).

Il faut maintenant passer à l'étude de la condition 10a) qui se lit comme suit:

10. La compagnie n'est pas responsable des pertes suivantes, savoir:

a) De la perte d'une propriété possédée par toute autre personne que l'assuré, à moins que l'intérêt de l'assuré ne soit mentionné dans ou sur la police;

A première vue, cette rédaction semble donner une certaine base aux prétentions des appelantes. On y trouve en effet un texte susceptible de comporter la distinction qu'elles prétendent faire sous le régime de l'art. 2571 C.c. Cependant, c'est ici un cas où il y a lieu de tenir compte de l'origine du texte. Les conditions statutaires dans l'assurance incendie ont été tirées textuellement d'une loi de l'Ontario datant de 1876 (39 Vict. c. 24) avec les modifications qui y avaient été apportées lorsque la Législature du Québec a inséré des dispositions identiques dans la *Loi des assurances* de 1909 (8 Ed. VII, c. 69). On n'a pas fait comme pour l'art. 1056 C.c. une nouvelle rédaction adaptée au reste du *Code civil* (cf. *Pantel c. Air Canada*³). On a copié le texte comme il se lisait alors au c. 203 des *Revised Statutes of Ontario* 1897 (art. 168) et on l'a inséré dans la *Loi des assurances* sans établir aucune coordination avec les articles du *Code civil* dont on ne s'est tout simplement pas préoccupé. La «condition statutaire» 10a) de la loi de l'Ontario est devenue la condition statutaire 10a) du Québec sans autre changement que la substitution du mot «person» au mot «party». Dans ces conditions, il est

² [1976] 2 S.C.R. 221.

³ [1975] 1 S.C.R. 472.

² [1976] 2 R.C.S. 221.

³ [1975] 1 R.C.S. 472.

copied and translated, regardless of any inconvenience.

This Court recently dealt with the New Brunswick statutory condition corresponding to Quebec statutory condition 10(a). This condition, now numbered 2 in New Brunswick as in Ontario, reads as follows:

2. Unless otherwise specifically stated in the contract, the insurer is not liable for loss or damage to property owned by any person other than the insured, unless the interest of the insured therein is stated in the contract.

This Court unanimously agreed that all that is necessary to satisfy this condition is that the insured have an insurable interest (*Wandlyn Motels v. Commerce General Insurance Company*⁴). This decision is in agreement with the judgment of the Court of Appeal of Ontario rendered in 1940 in *Ritchie and Dobbie v. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company*⁵, where Riddell J., speaking for the Court, said (at p. 42):

It was contended that as the insured was simply the tenant of the city, the insured property was the property, not of the insured, but of the city, and as this was not the property of the insured, and the fact was not "stated in the policy", the companies were not liable.

This brought into consideration the meaning of the word "owned" in the condition.

We think that this is fully and conclusively settled by the decisions in our own and the English courts.

Stroud's Judicial Dictionary, vol. 2, p. 1386, under the heading "owner" correctly states the law in England thus "The word 'owner' or 'proprietor' of a property is the person in whom (with his or her assent) it is for the time being beneficially vested and who has the occupation, or control, or usufruct of it: e.g. a lessee is during the term, the owner of the property demised.

évident que la Législature a voulu, quels qu'en soient les inconvénients, que le texte ait le même effet que celui qu'elle avait ainsi transcrit et traduit.

Récemment, notre Cour avait à se prononcer sur la condition statutaire établie par la loi du Nouveau-Brunswick et correspondant à condition statutaire 10a) du Québec. Cette condition, qui porte maintenant le numéro 2 au Nouveau-Brunswick comme dans l'Ontario, se lit comme suit:

[TRADUCTION] 2. Sauf stipulation contraire expressément indiquée dans le contrat, l'assureur n'est pas responsable des pertes ou dommages causés à un bien appartenant à une autre personne que l'assuré, à moins que l'intérêt de l'assuré dans ce bien ne soit mentionné au contrat.

La Cour a été unanime à accepter que tout ce qui est nécessaire pour satisfaire à cette condition c'est que l'assuré ait un intérêt assurable. (*Wandlyn Motels c. Cie d'Assurance Générale de Commerce*⁴). Cette décision est d'accord avec l'arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario rendu en 1940, *Ritchie and Dobbie c. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company*,⁵ où le juge Riddell parlant au nom de la Cour a dit (à la p. 42):

[TRADUCTION] On a soutenu que l'assuré était simplement locataire d'un bien de la ville et que le bien assuré appartenait à la ville et non à l'assuré et que puisque le bien n'appartenait pas à l'assuré et que cela n'était pas «déclaré dans la police d'assurance», les compagnies n'étaient pas responsables.

Cela nous a amenés à considérer la signification du mot «owned» (appartenant à ou possédé par) dans la condition en cause.

Nous estimons que cette question a été pleinement tranchée et d'une manière concluante dans les décisions de nos tribunaux et des tribunaux anglais.

Sous la rubrique «owner» (propriétaire), le *Stroud's Judicial Dictionary*, vol. 2 p. 1386, expose l'état du droit anglais en la matière; ainsi le terme «owner» ou «proprietor» (propriétaire ou possesseur) d'un bien désigne la personne qui, de son consentement, a un droit de propriété, à l'époque considérée, sur ce bien et qui l'occupe ou en a la garde ou l'usufruit: c.-à-d. qu'un locataire est, pendant la durée du bail, le «owner» (possesseur) du bien loué.

⁴ [1970] S.C.R. 992.

⁵ (1940), 7 I.L.R. 41.

⁴ [1970] R.C.S. 992.

⁵ (1940), 7 I.L.R. 41.

In *Keefer v. The Phoenix Insurance Co. of Hartford*⁶, a case from Ontario, the building had not been leased but sold. By agreement with the purchaser, the vendor had insured the property for its full value and not just for the amount still owing. This Court allowed him to recover the full amount, contrary to what the Ontario Court of Appeal had held⁷. Statutory condition 10(a) was not referred to, although Gwynne J. noted at the outset of his reasons (at p. 145) that the policy was in the statutory form prescribed by the act (at that time R.S.O. 1887, c. 167). It is perhaps not without interest to observe that in that case, the insurer did not know that the interest of the insured was that of a vendor who had not been fully paid, not that of an owner. Under the Nova Scotia Act, it had earlier been held in *Caldwell v. Stadacona Fire*⁸, that the interest of the insured is not a circumstance that he is obliged to declare when not required.

To interpret the statutory condition as appellants contend would mean that, after loss or damage, insurance companies could without having to show any prejudice, evade their obligations whenever the insured's interest is not that of an owner and has not been stated in the policy; and they make this argument on the basis of public order, whereas it is purely a matter of form in a consensual contract. For such an interpretation of the Act to prevail, the legislator's intention of imposing this inequitable result would have to be abundantly clear, whereas it is apparent that the Legislature of Quebec, in adopting the statutory conditions established in the province of Ontario following an inquiry made in the interest of persons insured and for their protection, could have no other intention than that of securing the same benefits to persons insured in Quebec, not of imposing unjust conditions on them due to some differences between the principles of the civil law and those of the common law.

Dans *Keefer c. The Phoenix Insurance Co. of Hartford*⁶, une affaire venant de l'Ontario, il s'agissait d'un immeuble, non pas loué, mais vendu. Par convention avec l'acheteur, c'est le vendeur qui avait assuré la propriété pour la pleine valeur et non seulement ce qui lui restait dû. La Cour lui a permis de recouvrer le plein montant contrairement à ce que la Cour d'appel d'Ontario avait décidé⁷. On n'a pas dit un mot de la condition statutaire 10a) quoique M. le juge Gwynne signale au début de ses motifs (à la p. 145) que la police était dans la forme prescrite par la loi (alors R.S.O. 1887, c. 167). Il n'est peut-être pas sans intérêt de noter que dans cette affaire-là, l'assureur ne savait pas que l'intérêt de l'assuré était celui de vendeur incomplètement payé et non pas celui de propriétaire. Sous la loi de la Nouvelle-Écosse, on avait déjà statué dans *Caldwell c. Stadacona Fire*⁸, que l'intérêt de l'assuré n'est pas une circonstance qu'il est tenu de déclarer quand on ne le lui demande pas.

Interpréter la condition statutaire comme les appelantes le veulent, signifierait qu'après un sinistre les compagnies d'assurance peuvent, sans avoir à démontrer le moindre préjudice, se soustraire à leurs obligations chaque fois que l'intérêt de l'assuré n'est pas celui de propriétaire et n'a pas été décrit dans la police. Et l'on dit cela en invoquant l'ordre public alors qu'il s'agit d'une pure question de forme dans un contrat consensuel. Pour admettre une telle interprétation de la loi, il faudrait que l'intention du législateur d'imposer un résultat aussi inéquitable soit absolument manifeste, alors qu'il est au contraire évident que celle de la Législature du Québec, en adoptant les conditions statutaires établies dans la Province d'Ontario à la suite d'une enquête faite dans l'intérêt des assurés et pour leur protection, ne pouvait pas être autre que de procurer les mêmes avantages aux assurés du Québec, non pas de leur imposer des conditions injustes à cause de certaines différences entre les principes du droit civil et ceux de la «*common law*».

⁶ (1901), 31 S.C.R. 144.

⁷ (1899), O.A.R. 277.

⁸ (1883), 11 S.C.R. 212.

⁶ (1901), 31 R.C.S. 144.

⁷ (1899), 26 O.A.R. 277.

⁸ (1883), 11 R.C.S. 212.

Furthermore, it should be noted that the French version of condition 10(a) has the word "possédée" as the equivalent of the word "owned" in the English. This word in itself does not necessarily imply possession as owner. While it is true that a tenant's possession is precarious and does not make him a possessor for the purpose of real actions such as a possessory action, the fact remains that, without being a real right, it is nevertheless possession of a kind. From the point of view of fire insurance, this possession has an important consequence. It makes the tenant legally liable for any loss occurring by fire in the premises leased, unless he can prove that the fire was not caused by his fault or that of persons for whom he is responsible (in 1965, art. 1629 C.C.). It is thus quite proper for him to seek to protect himself from this contingency by obtaining insurance for the benefit of the owner, instead of letting the latter take care of it, with the consequence that, in economic terms, he incurs the cost thereof without any benefit, on account of art. 2584.

There remains to consider what was said in *North Empire Fire Insurance Co. v. Vermette*⁹, a case which appellants made the basis of their argument. It is important to emphasize that in that case, the insured was a figure-head, that is a person who held the insured assets on behalf of the true owner and had no right in them. It was held that this figure-head had no insurable interest, and this is in line with all the cases on that point. No one may contend that the same applies to a tenant who undertook to insure the thing, and did so for the benefit of the owner and the mortgagee. As has been seen, appellants abandoned this contention. Therefore, all they now quote from *Vermette* is what was there said concerning the meaning of the word "possédée" in statutory condition 10(a), interpreting it as if it were a clause in a marriage contract (at p. 192, referring to [1937] S.C.R. 288), without considering the origin of the provision. The Court of Appeal very properly rejected this interpretation, which should be considered an

⁹ [1943] S.C.R. 189.

Au reste, il faut noter que dans le texte français de la condition 10a), c'est le mot «possédée» que l'on trouve comme équivalent du mot «owned» dans la version anglaise. Ce mot, en lui-même, n'implique pas nécessairement la possession à titre de propriétaire. S'il est vrai que la possession du locataire est précaire et n'en fait pas un possesseur pour les fins d'actions réelles comme l'action possessoire, il n'en reste pas moins que sans avoir un droit réel, le locataire a néanmoins une possession. Du point de vue de l'assurance incendie, cette possession a une conséquence importante. Elle le rend de plein droit responsable de la perte soufferte lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que l'incendie n'a pas été causé par sa faute ou celle de personnes dont il est responsable (en 1965, art. 1629 C.c.). Rien de plus normal pour lui, par conséquent, que de chercher à se prémunir contre cette éventualité en prenant une assurance au bénéfice du propriétaire au lieu de laisser celui-ci s'en charger avec la conséquence que, dans la réalité économique, il en fait les frais sans en avoir le bénéfice vu l'art. 2584.

Il reste à considérer ce que l'on a dit dans *North Empire Fire Insurance Co. c. Vermette*⁹, arrêt dont les appelantes ont fait la base de leur argumentation. Ce qu'il importe de souligner c'est que, dans cette affaire-là, l'assuré était un prête-nom, c'est-à-dire une personne qui détenait les biens assurés pour le compte du vrai propriétaire et n'y avait aucun droit. On a statué que ce prête-nom n'avait aucun intérêt assurable et cela est conforme à toute la jurisprudence sur le point. Personne ne saurait prétendre qu'il en va de même du locataire qui s'est obligé à assurer la chose et l'a fait au bénéfice du propriétaire et du créancier hypothécaire. Comme on l'a vu, les appelantes ont renoncé à cette prétention. Par conséquent, tout ce qu'elles invoquent dans les motifs de l'arrêt *Vermette* c'est ce que l'on y a dit sur le sens du mot «possédée» dans la condition statutaire 10a) en l'interprétant comme s'il s'agissait d'une clause de contrat de mariage (à la p. 192, renvoi à [1937] R.C.S. 288) sans tenir aucun compte de l'origine

⁹ [1943] R.C.S. 189.

obiter dictum, as well as what was said concerning art. 2571 C.C.

For these reasons I conclude that the appeal should be dismissed with costs.

DE GRANDPRÉ J.—This appeal raises the question of the validity of three insurance policies in the light of art. 2571 of the *Civil Code* and statutory condition 10(a) (*Insurance Act*, R.S.Q. 1964, c. 295).

These policies, for a total sum of \$50,000, were issued in the spring of 1967 to Jeando Inc., the lessee of the insured hotel. The compensation in case of loss was made payable to (1) Hector Charette and (2) West End Investment, in accordance with their interests, subordinately to the hypothecary clause annexed to the policy. The following are the facts which preceded the issuance of these three insurance contracts:

(1) on September 27, 1965, West End sold Hector Charette the building in question, keeping a hypothec of over \$50,000, which was still in existence at the time of the fire;

(2) on February 1, 1967, Charette rented the building to Jean-Guy Brunet, who was acting for "a company to be incorporated under the name of Jeando Inc.", under a lease the only pertinent clause of which imposes on the lessee the obligation of insuring "the premises in question and their contents" for the duration of the lease, and paying the resulting premiums regularly;

(3) in March 1967 the letters patent creating Jeando Inc. were issued;

(4) in April 1967 Brunet entrusted an insurance broker, Philippe Guénette, with the task of obtaining the necessary insurance; Guénette did not communicate directly with appellants, but he was able to have the policies issued by contacting a certain Morin, a representative of appellants Aetna Insurance Company and Compagnie d'Assurance Canadienne Générale, and Canado-Britannia Insurance Brokers Ltd., representing the other insurers.

du texte. C'est a bon droit que la Cour d'appel a rejeté cette interprétation qu'il faut considérer comme un *obiter dictum* de même que ce que l'on a dit sur l'art. 2571 C.c.

Pour ces motifs je conclus que le pourvoi doit être rejeté avec dépens.

LE JUGE DE GRANDPRÉ—Ce pourvoi pose la question de la validité de trois polices d'assurance à la lumière de l'art. 2571 du *Code civil* et de la condition statutaire 10a) (*Loi des assurances*, c. 295, S.R.Q. 1964).

Ces polices, pour une somme assurée totale de \$50,000, furent émises au printemps de 1967 à Jeando Inc., le locataire de l'hôtel assuré. L'indemnité en cas de sinistre fut faite payable à (1) Hector Charette et (2) West End Investment, selon leurs intérêts, subordonnement à la clause hypothécaire annexée à la police. Voici les faits qui avaient précédé l'émission de ces trois contrats d'assurance:

1) le 27 septembre 1965, West End avait vendu à Hector Charette l'immeuble dont il est ici question et avait conservé sur l'immeuble une hypothèque de plus de \$50,000 qui existait encore au moment de l'incendie;

2) le 1^{er} février 1967, Charette avait loué l'immeuble à Jean-Guy Brunet agissant pour «une compagnie à être incorporée sous le nom de Jeando Inc.» aux termes d'un bail dont la seule clause pertinente impose au locataire l'obligation d'assurer «le local en question et ce qu'il contient» pour la durée du bail et de payer régulièrement les primes en résultant;

3) en mars 1967 furent émises les lettres patentes créant Jeando Inc.;

4) en avril 1967, Brunet confia à un courtier d'assurances, Philippe Guénette, le soin d'obtenir les assurances nécessaires; Guénette ne communiqua pas directement avec les appelantes mais il obtint l'émission des polices en communiquant, d'une part, avec un nommé Morin, représentant les appelantes Aetna Insurance Company et Compagnie d'Assurance Canadienne Générale, et, d'autre part, avec Canado-Britannia Insurance Brokers Ltd., représentant les autres assureurs.

On October 16, 1967, there occurred the fire which destroyed the building that had been insured, causing damage admitted by the parties to be over \$50,000. After the fire the insurers learned that Jeando was only the lessee of the insured building, a fact which neither Morin nor Canado-Britannia knew. Relying on arts. 2474, 2480 and 2571 of the *Civil Code* as well as on statutory condition 10(a), the insurers maintained the policies were void and refused to pay the compensation claimed by respondent. The insurers stated

- (a) that there was no insurable interest, or at the very least,
- (b) that if an interest existed, it could only be a partial interest which had not been specified in the policies as required by the relevant legislation.

The Superior Court rejected the first argument. In my opinion it was justified in doing so, in view of the obligation accepted by the lessee of insuring the entire building and its contents for the term of the lease. The insurers were therefore right not to raise this point again in the Court of Appeal or in this Court. Legal theory and precedent rightly consider that a lessee who has assumed the obligation of obtaining insurance for the benefit of the lessor and other persons with an interest in the building has an insurable interest "in the thing insured". The Court of Appeal mentions this in *La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke v. Fabi*¹⁰, where Choquette J., speaking for the Court, writes at p. 604:

[TRANSLATION] We must also respect the contractual provision making insurance the responsibility of the lessee.

For reasons based on fundamental differences between civil and common law, as we shall see later, the lessee's insurable interest is accepted in English law as a general principle.

It is therefore only the second argument, which was also rejected by the Quebec courts, which the parties have examined in this Court. Article 2571 C.C. reads as follows:

¹⁰ [1960] Que. Q.B. 601.

Le 16 octobre 1967 survint l'incendie qui détruisit l'édifice assuré, causant des dommages admis par les parties à plus de \$50,000. Après cet incendie, les assureurs apprirent que Jeando n'était que locataire de l'édifice assuré, fait que ne connaissaient ni Morin, ni Canado-Britannia. S'appuyant sur les art. 2474, 2480 et 2571 du *Code civil* ainsi que sur la condition statutaire 10a), les assureurs invoquèrent la nullité des polices pour refuser de payer l'indemnité réclamée par l'intimée. Les assureurs affirmaient donc

- a) l'inexistence de tout intérêt assurable, ou, à tout le moins,
- b) que, si un intérêt existait, il ne pouvait s'agir que d'un intérêt partiel qui n'avait pas été spécifié dans les polices conformément aux textes de lois pertinents.

La Cour supérieure a écarté le premier moyen. Quant à moi, elle a eu raison, vu l'obligation acceptée par le locataire d'assurer la totalité de l'édifice et de son contenu durant la période du bail. C'est donc à bon droit que les assureurs n'ont pas soulevé ce point à nouveau devant la Cour d'appel non plus que devant nous. La doctrine et la jurisprudence considèrent à juste titre que le locataire qui a assumé l'obligation d'obtenir une assurance pour le bénéfice du locateur et des autres personnes intéressées dans l'immeuble a un intérêt assurable «dans la chose assurée». La Cour d'appel le mentionne dans *La Compagnie d'Assurance Stanstead and Sherbrooke c. Fabi*¹⁰, où M. le juge Choquette, exprimant l'avis de la Cour, écrit à la p. 604:

Il faut aussi respecter la disposition contractuelle mettant l'assurance à la charge du preneur.

Pour des raisons qui tiennent à des différences fondamentales entre le droit civil et la «*common law*», ainsi que nous le verrons plus loin, l'intérêt assurable du locataire en droit anglais est admis en thèse générale.

C'est donc uniquement le deuxième moyen, écarté lui aussi par les tribunaux du Québec, que les parties ont étudié devant nous. L'article 2571 C.c. énonce:

¹⁰ [1960] B.R. 601.

The interest of an insurer against loss by fire may be that of an owner, or of a creditor, or any other interest appreciable in money in the thing insured; but the nature of the interest must be specified.

Appellants argued that since the interest of the insured party, the lessee of the building, could only be a partial interest, and since the nature of this interest was not specified in the policies, the policies are invalid.

There is no doubt in my mind that the text of art. 2571 C.C., read together with the other articles of the *Code* setting forth the obligations of the insured party, imposes on the latter the obligation of revealing the exact nature of his interest in the thing insured. This is merely a clarification of the rule contained in art. 2485 C.C., that "the insured is obliged to represent to the insurer fully and fairly every fact which shows the nature and extent of the risk". This risk is a function of several factors, the identity of the owner and the relationship of the insured party to the object being certainly facets of the moral risk. This obligation exists, whether or not the insurer has asked any questions about the matter, when, as in the present case, the proposal is an oral one; if the proposal had been written, the situation might have been quite different, depending on the questions put to the proposer.

It cannot be concluded from the foregoing that the insurers had to prove the "materiality" of the fact that Jeando was not the owner of the insured hotel. It is true that in *The North Empire Fire Insurance Company v. Vermette*¹¹ the insurer presented two testimonies in this connection. It has always seemed to me that proof of this nature is at least unnecessary, since the law itself has provided that the insured is obliged to reveal the nature of his interest, with the result that this statement automatically becomes "material".

Respondent, for its part, replies that in the case at bar the insurers cannot raise this argument because they were aware of the facts, since these had been revealed to the broker Guénette, and the latter's knowledge is, for all legal purposes, the

L'intérêt d'une personne qui assure contre le feu peut être celui de propriétaire ou de créancier, ou tout autre intérêt dans la chose assurée, appréciable en argent; mais la nature de cet intérêt doit être spécifiée.

Comme l'intérêt de l'assuré, locataire de l'édifice, ne pouvait être qu'un intérêt partiel et comme la nature de cet intérêt n'a pas été spécifiée dans les polices, celles-ci seraient invalides, affirment les appelantes.

Il ne fait aucun doute à mon sens que le texte de 2571 C.c., lu avec les autres articles du *Code* énonçant les obligations de l'assuré, impose à celui-ci l'obligation de dévoiler la nature exacte de son intérêt dans la chose assurée. Il ne s'agit là que d'une précision apportée à la règle de 2485 C.c. que «l'assuré est tenu de déclarer pleinement et franchement tout fait qui peut indiquer la nature et l'étendue du risque». Ce risque est fonction de plusieurs facteurs, l'identité du propriétaire et la relation de l'assuré avec l'objet étant certainement des facettes du risque moral. Cette obligation existe que l'assureur ait ou non posé des questions sur le point lorsque, comme en l'espèce, la proposition est orale; si la proposition avait été écrite, la situation aurait pu être fort différente, suivant le texte des questions posées au proposant.

Il ne découle pas de ce qui précède que les assureurs devaient faire une preuve de la «matérialité» du fait que Jeando n'était pas propriétaire de l'hôtel assuré. Il est vrai que dans l'affaire *The North Empire Fire Insurance Company c. Vermette*¹¹, l'assureur avait présenté deux témoignages à ce sujet. Il m'a toujours semblé qu'une preuve de ce genre est au moins inutile, la loi elle-même ayant édicté que l'assuré a cette obligation de dévoiler la nature de son intérêt avec le résultat que cette déclaration devient automatiquement «matérielle».

L'intimée, pour sa part, réplique qu'en l'espèce les assureurs ne peuvent soulever ce moyen parce qu'ils étaient au courant des faits, ceux-ci ayant été dévoilés au courtier Guénette et que la connaissance de celui-ci, à toutes fins juridiques, est la

¹¹ [1943] S.C.R. 189.

¹¹ [1943] R.C.S. 189.

knowledge of the insurers. I cannot accept this contention. The evidence indicates consistently that Guénette had no authority to bind the insurers and that in fact he did not represent any of them. Even if one maintains that Guénette was not the insured's broker, the fact remains that neither was he an agent of the insurers capable of binding them through his knowledge of the facts. The policies are not his doing but that of Morin and Canado-Britannia, and Guénette stated in his testimony that his volume of business did not permit him to place \$50,000 insurance directly on a hotel. Between the insured and the insurers there were two intermediaries, and in order for Guénette's knowledge, if any, to bind the insurers, this knowledge should also have been that of Morin and Canado-Britannia, which was not the case. We must apply here the well-established rule of this Court in *Summers v. The Commercial Union Assurance Company*¹², *The Canadian Fire Insurance Company v. Robinson*¹³ and *Canadian Home Assurance Company v. Gauthier*¹⁴, a rule which has been recognized on several occasions by the Court of Appeal of Quebec, in particular in *Car and General Insurance Corporation Limited v. Therrien*¹⁵.

This situation was not changed by the fact that Morin and Guénette shared the commission. It should be noted that no evidence was introduced regarding dealings between Canado-Britannia and Guénette. Even if the trial judge was correct in inferring that the situation was the same in both cases—an inference which does not seem to me to be justified—this situation does not allow one to conclude that there were two associations, between Guénette and Morin on the one hand and between Guénette and Canado-Britannia on the other hand, with the result that the knowledge of Guénette would be the knowledge of the other two. Moreover, the simple fact of splitting the commission does not prove anything other than that each of the intermediaries, recognizing that his role had been a partial one, wished the remuneration to be divided in accordance with the size of each per-

connaissance des assureurs. Je ne puis accepter cette prétention. La preuve révèle sans contradiction que Guénette n'avait aucune autorité pour lier les assureurs et que de fait il ne représentait aucun d'eux. Même si l'on tient que Guénette n'était pas le courtier de l'assurée, il reste qu'il n'était pas non plus un agent des assureurs en mesure de les lier par sa connaissance des faits. Les polices ne sont pas son œuvre mais celle de Morin et de Canado-Britannia, et Guénette affirme dans son témoignage que son volume d'affaires ne lui permettait pas de placer directement une assurance de \$50,000 sur un hôtel. Entre l'assurée et les assureurs, il y avait deux intermédiaires et pour que la connaissance de Guénette, si elle existe, lie les assureurs, cette connaissance devait être aussi celle de Morin et de Canado-Britannia, ce qui n'était pas le cas. Il faut appliquer ici la jurisprudence constante de notre Cour dans *Summers c. The Commercial Union Assurance Company*¹², *The Canadian Fire Insurance Company c. Robinson*¹³ et *Canadian Home Assurance Company c. Gauthier*¹⁴, jurisprudence acceptée à plusieurs reprises par la Cour d'appel du Québec, particulièrement dans *Car & General Insurance Corporation Limited c. Therrien*¹⁵.

Cette situation n'a pas été modifiée par le partage de la commission entre Morin et Guénette. Il faut noter qu'aucune preuve n'a été apportée de ce qui est survenu entre Canado-Britannia et Guénette. Même si le juge de première instance a eu raison d'inférer que la situation était la même dans les deux cas—inférence qui ne me semble pas justifiée—cette situation ne permet pas de conclure à l'existence, entre Guénette et Morin, d'une part, et entre Guénette et Canado-Britannia, d'autre part, de deux sociétés, avec le résultat que la connaissance de Guénette serait la connaissance des deux autres. D'ailleurs, le simple fait de diviser la commission ne prouve rien d'autre que ceci: chacun des intermédiaires reconnaissant que son rôle avait été partiel, a voulu que la rémunération soit partagée suivant l'importance de la contribution de chacun. Pas plus en assurances que dans

¹² (1881), 6 S.C.R. 19.

¹³ (1901), 31 S.C.R. 488.

¹⁴ [1966] S.C.R. 305.

¹⁵ [1969] Que. Q.B. 144.

¹² (1881), 6 R.C.S. 19.

¹³ (1901), 31 R.C.S. 488.

¹⁴ [1966] R.C.S. 305.

¹⁵ [1969] B.R. 144.

son's contribution. Distribution of the sum according to the participation of two persons in the result does not in itself make it possible to conclude, in insurance any more than in other commercial activities, that there is an association between them.

The insurers are therefore right in saying that art. 2571 C.C. imposes on the insured the obligation to reveal the nature of his interest, and that in the case at bar, they have not relieved Jeando of this obligation. However, even though *prima facie* art. 2571 C.C. imposes on the insured the obligation of revealing the nature of his interest even where he is the owner, this conclusion must be rejected owing to the natural presumption in favour of the right of ownership when a person asks an insurer to issue a contract of insurance. This is especially true in the case at bar since the hypothecary clause attached to the policies identified Charette and West End Investment as hypothecary creditors; the result is an even stronger *prima facie* presumption that the insured is the owner of the building mentioned in the policy (art. 2037 ff. C.C.).

However, the foregoing does not dispose of the appeal. The rule established in art. 2571 C.C. seems to me to have been modified by the enactment of condition 10(a) in 1908.

(10) La compagnie n'est pas responsable des pertes suivantes, savoir:

(a) De la perte d'une propriété possédée par toute autre personne que l'assuré, à moins que l'intérêt de l'assuré ne soit mentionné dans ou sur la police;

It must be remembered that the statutory conditions were borrowed almost word for word from the other provinces, in particular Ontario, with the result that the French text is but a translation of the English text, which reads as follows:

(10) The company is not liable for the losses following, that is to say:

(a) For the loss of property owned by any other person than the assured, unless the interest of the assured is stated in or upon the policy;

In my opinion the legislator, in adopting this text, changed the rule in art. 2571 and limited the obligation to reveal the nature of the interest only

d'autres activités commerciales, la répartition du prix suivant la participation de deux personnes au résultat ne permet, en soi, de conclure à une société entre elles.

Les assureurs ont donc raison d'affirmer que l'art. 2571 C.c. impose à l'assuré l'obligation de dévoiler la nature de son intérêt et qu'en l'espèce, ils n'ont pas relevé Jeando de cette obligation. Par ailleurs, même si, à première vue, le texte de 2571 C.c. impose à l'assuré l'obligation de dévoiler la nature de son intérêt même lorsqu'il est propriétaire, cette conclusion doit être écartée vu la présomption naturelle en faveur du droit de propriété lorsqu'une personne demande à un assureur l'émission d'un contrat d'assurance. Cela est d'autant plus vrai en l'espèce que la clause hypothécaire attachée aux polices identifie Charette et West End Investment comme des créanciers hypothécaires; il en résulte à première vue une présomption encore plus forte que l'assurée est propriétaire de l'édifice mentionné dans la police (art. 2037 et suivants du *Code civil*).

Ce qui précède, toutefois, ne dispose pas du pourvoi. En effet, la règle posée par 2571 C.c. me semble avoir été modifiée par l'adoption en 1908 de la condition 10a):

(10) La compagnie n'est pas responsable des pertes suivantes, savoir:

a) De la perte d'une propriété possédée par toute autre personne que l'assuré, à moins que l'intérêt de l'assuré ne soit mentionné dans ou sur la police;

Il faut se souvenir que les conditions statutaires ont été empruntées à peu près mot à mot des autres provinces, particulièrement de l'Ontario, de sorte que le texte français n'est qu'une traduction du texte anglais qui est dans les termes suivants:

(10) The company is not liable for the losses following, that is to say:

(a) For the loss of property owned by any other person than the assured, unless the interest of the assured is stated in or upon the policy;

A mon sens, en adoptant ce texte, la législature a modifié la règle de 2571 et a restreint aux seuls cas où l'assuré ne «possède» pas l'objet assuré

to those cases where the insured does not "own" the insured object. The concept of "propriété" in the *Civil Code* is much narrower than the concept of "ownership" in the common law. For the civil lawyer the lessee acquires only a personal right, a claim of enjoyment (Mignault, *Le droit civil canadien*, Vol. 7, p. 233), whereas in common law the lessee holds part of the property right—he has an "estate or interest in the land or premises demised" (Williams' *Canadian Law of Landlord and Tenant*, 4th ed., 1973, p. 1). This is what has allowed the common law courts to maintain, as they always have, that "a lessee is during the term, the owner of the property demised" (*Ritchie and Dobbie v. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company*¹⁶).

In enacting in this manner in 1908 legislation which came from the common law, the Quebec legislator broadened the group of insured persons whose interest does not have to be specified in the policy at the risk of rendering the latter invalid. This is clear from the French version, the word "owned" having been translated in such a way as to indicate that what is involved is clearly not the right of "propriété" in the civil law sense (art. 406 C.C.). On the contrary, the word "owned" was translated by the word "possédée", which has a much broader meaning, as established by art. 2192 C.C.

This conclusion is obviously contrary to the opinion, expressed by this Court in *Vermette supra*, that statutory condition 10(a) refers to the owner in the civil law sense. With all due respect, I am of the opinion that this was an *obiter dictum*, the decision really being based on the fact that the insured had no insurable interest. Since this lack of interest had been recognized by the Court, the other points raised by the insurer lost their purpose. Moreover, a reading of the parties' factums shows that they had not considered the result of this evolution in the legislation.

For these reasons I would uphold the judgment being appealed and dismiss the appeal with costs.

¹⁶ (1940), 7 I.L.R. 41.

l'obligation de dévoiler la nature de son intérêt. La «propriété» du *Code civil* est un concept plus étroit que celui de «ownership» de la «common law». Pour le civiliste, le locataire n'acquiert qu'un droit personnel, une créance de jouissance (Mignault, *Le droit civil canadien*, t. 7, à la p. 233) tandis qu'en «common law», le locataire détient une partie du droit de propriété, il a un «estate or interest in the land or premises demised» (Williams' *Canadian Law of Landlord and Tenant*, 4^e éd., 1973, à la p. 1). C'est ce qui a permis aux tribunaux de la «common law» d'affirmer depuis toujours que «a lessee is during the term, the owner of the property demised» (*Ritchie and Dobbie c. Stanstead and Sherbrooke Fire Insurance Company*¹⁶).

En adoptant ainsi en 1908 une législation venant de la «common law», le législateur québécois a élargi le groupe des assurés dont l'intérêt n'a pas à être spécifié dans la police sous peine de nullité de celle-ci. Ceci ressort de la version française, le mot «owned» ayant été traduit de façon à souligner qu'il ne s'agit clairement pas du droit de propriété au sens du droit civil (art. 406 C.c.). Au contraire, le mot «owned» a été traduit par le mot «possédée» dont le sens est beaucoup plus large ainsi que l'art. 2192 C.c. l'établit.

Cette conclusion est évidemment contraire à l'opinion, exprimée par cette Cour dans l'arrêt *Vermette* précité, que la condition statutaire 10a) réfère au propriétaire au sens du droit civil. Avec déférence, je suis d'avis qu'il s'agissait là d'un *obiter*, la décision étant vraiment fondée sur la non-existence d'un intérêt assurable chez l'assuré. Cette absence d'intérêt ayant été reconnue par la Cour, les autres points soulevés par l'assureur devenaient sans objet. D'ailleurs, la lecture des factums des parties démontre qu'elles n'avaient pas étudié le résultat de cette évolution dans la législation.

Pour ces raisons, je confirmerais donc le dispositif du jugement dont appel et rejetterais le pourvoi avec dépens.

¹⁶ (1940) 7 I.L.R. 41.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellants: Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Beauregard, Paquet & Pinard, Montreal.

Solicitors for the respondent: Chais, Salomon, Gebber, Reis, Bronstein & Litvack, Montreal.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs des appelantes: Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Beauregard, Paquet & Pinard, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Chais, Salomon, Gebber, Reis, Bronstein & Litvack, Montréal.