**ASSURANCE**
**2009.12.0202F**

Robinson Sheppard Shapiro
S.E.N.C.R.L. • L.L.P.
Avocats • Barristers & Solicitors

**INSURANCE**
**2009.12.0202E**

# COMMUNIQUÉ

**Me Hugues Duguay** (Barreau 1997) est spécialisé en droit civil et droit des assurances et plaide fréquemment devant toutes les instances du Québec.



**Me Hugues Duguay** (Bar 1997) is specialized in civil and insurance law and has appeared before the courts and tribunals of Quebec at all trial and appellate levels.

## ASSURANCE-HABITATION : LE SOL EST-IL UN BIEN ASSURÉ?

Le 29 octobre 2009, l'Honorable Juge Micheline Sasseville de la Cour du Québec a rendu un jugement, dans l'affaire ***Valade c. Capitale (La), assurances générales inc.***, ordonnant à un assureur émetteur d'une police d'assurance habitation de rembourser à son assuré les frais de décontamination du sol sous la résidence assurée suite à un déversement accidentel d'huile à chauffage.

Ce jugement apporte un éclairage additionnel à une question de plus en plus fréquente en assurance habitation : dans quelle mesure et dans quelles circonstances le sol ou le terrain sur lequel repose la résidence assurée est-il un « bien assuré »?

Les faits sont les suivants. Entre le 20 et le 22 octobre 2006, un déversement accidentel de mazout est survenu dans le sous-sol de l'immeuble de l'assuré. Les dommages étaient circonscrits au sous-sol. Alerté du sinistre, l'assureur a dépêché une équipe de Nettoyage d'urgence sur les lieux. Cette

## HOMEOWNERS INSURANCE : IS THE GROUND INSURED PROPERTY?

On October 29, 2009, the Honorable Justice Micheline Sasseville of the Court of Quebec, in the case ***Valade c. Capitale (La), assurances générales inc.***, ordered an insurer to reimburse its insured for the cost of decontaminating the ground under the insured's home pursuant to a homeowner's insurance policy. The contamination had been caused by a leak in the insured's heating oil tank located in the basement.

This judgment sheds some light on a question that arises more and more frequently in relation to homeowners insurance: to what extent, and in what circumstances, is the soil on which the residence rests insured property under the policy?

The facts are as follows. Between October 20 and October 22, 2006 an accidental fuel leak occurred in the insured's basement. The damages were limited to the basement. Immediately upon receiving notice of the loss, the insurer dispatched a decontamination team on site. Cylindrical

dernière a installé des boudins absorbants destinés à absorber les hydrocarbures et à enrayer la propagation de la contamination.

Le sous-sol du bâtiment n'était pas aménagé. Il s'agissait essentiellement d'une cave où les fondations reposaient directement sur le sol. Il n'existait pas de dalle de béton au plancher si ce n'est aux endroits où certains appareils, comme le chauffe-eau et la fournaise, étaient installés.

L'expert en sinistre a avisé l'assuré dès sa première visite sur les lieux que les îlots de béton et les fondations ainsi que les appareils situés au sous-sol étaient assurés mais que le sol, la terre et la pierre concassée constituant le plancher du sous-sol ne faisaient pas partie des biens assurés.

L'expert en sinistre a également précisé que si la cave avait eu un plancher de ciment, l'assureur aurait payé pour son enlèvement et sa décontamination, mais n'aurait pas payé pour le sol se trouvant sous le plancher de ciment.

L'assureur a donc accepté de payer une indemnité pour les dommages aux équipements et aux îlots de béton et pour la perte de loyers mais a nié couverture pour l'excédant. L'assuré a dû payer lui-même les frais de décontamination du sol contaminé par l'huile à chauffage pour un montant de plus de 30 000 $.

La police d'assurance comportait la définition suivante des biens assurés sous la rubrique « Vos biens immobiliers : Bâtiments » :

*« Le mot « Bâtiment » stipulé aux Conditions Particulières, signifie :*

*- Le bâtiment principal sur les lieux désignés aux Conditions Particulières; […]*

containment sponges were installed to minimize the propagation of the contaminants.

There were no living quarters in the basement which was essentially a cellar. The foundations of the residence rested directly on compacted ground consisting of soil and gravel. The builder had not installed a concrete slab, with the exception of two isolated platforms on which rested the water heater and the furnace.

The insurer's adjuster immediately advised the insured that the concrete platforms and the foundations of the house as well as the water heater and the furnace were "Insured Property". However, he informed the insured that the soil, and the gravel which formed the floor of the cellar were not insured by the policy.

The adjuster specified that if the floor of the cellar had been built of concrete, the insurer would have paid for its removal and its decontamination but it would not have paid to decontaminate the soil under the concrete floor.

As a result, the insurer agreed to pay for the damages to the concrete components of the cellar and to the water heater and the furnace but denied any obligation to indemnify the insured for the balance of the decontamination costs which amounted to $30,000.00.

The relevant portion of the policy defined the terms "Insured Property" as follows:

*"The term "Building" as appears in the Declaration's Page means:*

*- The principal dwelling at the Insured location designated in the Declaration's Page; […]*

- *Vos pelouses, arbres et arbustes extérieurs et vos aménagements paysagers font partie du Bâtiment. Ils sont assurés jusqu'à concurrence de 250 $ par arbre et sujet à un maximum de 5% de la limite d'indemnisation du Bâtiment prévue aux Conditions particulières pour l'ensemble incluant les frais de déblaiement. Ils sont couverts uniquement contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le choc de véhicule terrestre ou d'aérodyne, l'émeute, le vandalisme, les actes malveillants et le dégât des eaux. »*

- *Your lawns, trees and shrubs located outside the dwelling as well as your landscaping form part of the Building. They are insured up to $250 per tree subject to a maximum of 5% of the limit of insurance for the Building provided in the Declaration's Page including debris removal costs. They are covered exclusively against fire, lightning, explosion, the shock of a road vehicle or aerodyne, riot, vandalism, malicious acts and water damage."* [Our translation]

L'assureur, citant une nombreuse jurisprudence sur la question, prétendait que cette définition du mot « Bâtiment » n'incluait que le bâtiment lui-même et non pas le sol sur lequel il repose.

The insurer, citing a constant line of caselaw on the subject, argued that this definition of the term "Building" designated only the building itself and not the ground or the soil on which it rested.

Cependant, le tribunal a distingué la jurisprudence ci-dessus pour les motifs qui suivent. Tout d'abord, le tribunal a précisé que la terre sous la « semelle » de l'immeuble et au pourtour de la fondation n'était pas contaminée. La contamination affectait uniquement la plateforme constituée de gravier et de terre sur laquelle la résidence avait été construite et qui tenait lieu de plancher du sous-sol. Il y avait donc une distinction à faire avec la notion de « sol » traitée dans la jurisprudence.

The Court refused to follow these precedents. Firstly, the Court noted that the soil under the footing of the building and around the foundations was not contaminated. The contamination affected exclusively the compacted soil and gravel on which the foundations of the building had been constructed and which served as the floor of the cellar. As a result, one must distinguish between the present situation and the concept of "soil" discussed in the precedents cited by the insurer.

Le tribunal conclut comme suit :

The Court concluded as follows:

*« Il n'apparaît pas à la soussignée qu'il doit y avoir couverture d'assurance en cas d'un plancher constitué de ciment, et déni de couverture s'il est aménagé sommairement avec de la terre et du gravier. La différence dans les matériaux utilisés ne saurait faire obstacle à la couverture, s'agissant d'un bien qui adhère à la semelle du bâtiment, donc un bien assuré. »*

*"It does not appear to the Court that there should be coverage where the floor consists of a concrete slab and absence of coverage if the floor is more crudely made up of soil and gravel. The difference between the materials used to make the floor must not constitute an obstacle to coverage. If the footing of the Building rests on this surface, it is Insured Property."* [Our translation]

Ce jugement nous rappelle que la véritable question n'est pas de savoir si le matériau contaminé peut être qualifié de « sol » ou de « terre ». Il faut plutôt se demander si ce

This judgment serves as a reminder that the true question is not whether the contaminated materials can be described as "soil" or "earth". The true question is whether

matériau, par exemple le matériau granulaire compacté sous les semelles de l'immeuble, fait partie de la construction elle-même et, donc, du « Bâtiment » tel que défini dans la police d'assurance habitation.

this material, for example compacted granular material under the footing of the building, is part of the construction itself and can be included in the definition of "Insured Property" in the homeowners insurance policy.

* * *

Notre communiqué vise à attirer votre attention sur des sujets légaux d'actualité qui, nous le croyons peuvent intéresser le public. En aucun cas, il ne doit être considéré comme une opinion juridique. Son seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit civil.

Our "Communiqué" aims to bring to your attention the contemporary legal issues which we believe are and should be of interest to the public at large and under no circumstances is it to be considered to be a legal opinion. The Communiqué is merely intended to alert readers of interesting topics and/or new developments in civil law.