

Les assurances relatives aux immeubles en copropriété : caractéristiques et distinctions

Rémi Moreau

Volume 50, Number 2, 1982

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104170ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104170ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Moreau, R. (1982). Les assurances relatives aux immeubles en copropriété : caractéristiques et distinctions. *Assurances*, 50(2), 162–177.
<https://doi.org/10.7202/1104170ar>

Article abstract

Co-ownership of real estate is a form of ownership which has social, financial and legal consequences. Co-ownership is becoming more popular in Canada, U.S.A. and Europe. Although it would appear to be straightforward, it causes certain problems regarding insurance. Me Remi Moreau's article discusses these problems and describes insurers' attitude to them and their general approach. Mr. Moreau points out that insurance wordings are often inadequate to take care of the agreements between co-owners.

Les assurances relatives aux immeubles en copropriété : caractéristiques et distinctions

par

Me RÉMI MOREAU

162

Co-ownership of real estate is a form of ownership which has social, financial and legal consequences. Co-ownership is becoming more popular in Canada, U.S.A. and Europe. Although it would appear to be straightforward, it causes certain problems regarding insurance. Me Remi Moreau's article discusses these problems and describes insurers' attitude to them and their general approach. Mr. Moreau points out that insurance wordings are often inadequate to take care of the agreements between co-owners.



Le but de cette étude n'est pas, à proprement parler, d'ordre juridique, car elle ne vise pas à interpréter les stipulations légales établies dans le Code civil⁽¹⁾ en matière de copropriété ou dans les lois statutaires, à cet effet, dans les autres provinces. Si, malgré tout, celle-ci comporte un certain aspect légal, c'est dans l'application du contrat d'assurance reliée à la déclaration de copropriété.⁽²⁾

Notre démarche ne vise pas non plus à renseigner le lecteur sur les éléments techniques de l'assurance : elle se veut plutôt un plaidoyer pratique sur l'esprit qui anime les assureurs en assurance des immeubles en copropriété et la manière générale de procéder.

Nous reconnaissons qu'en lisant certaines conventions titrées « Assurance » dans certaines déclarations de copropriété, nous

(1) *Code civil du Québec*, livre deuxième, titre deuxième (de la propriété), chapitre troisième (de la propriété des immeubles établie par déclaration) articles 441b à 442p.

(2) La déclaration de copropriété est notariée. Lors de l'enregistrement, elle doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble. Cette déclaration définit la destination de l'immeuble, ses parties exclusives et communes et fixe les droits et obligations des administrateurs ainsi que des copropriétaires.

avons trouvé des dispositions incompréhensibles à l'assureur, non pas parce qu'elles n'étaient pas significatives car, sur le fond, ces clauses juridiques et les clauses de polices d'assurance se rencontrent, mais parce qu'elles étaient rédigées dans un langage différent. Il serait sans doute utile d'examiner ces deux espèces de clauses : celles demandées dans l'acte établissant la copropriété et celles offertes dans les contrats d'assurance. Sans doute qu'à la lumière des renseignements ainsi obtenus, nous pourrions nous rendre compte des similitudes et des divergences, et nous gouverner en conséquence.

Par ailleurs, il nous semble inapproprié que les assureurs, comme beaucoup le font actuellement, refusent des souscriptions d'assurance ou haussent les tarifs, pour le seul motif qu'ils ne comprennent pas le langage utilisé dans l'acte de copropriété.

163

A. L'assurance des dommages, au Québec

L'assurance de dommages, contrairement à l'assurance des personnes, garantit l'assuré contre les conséquences d'un événement pouvant porter atteinte à son patrimoine. Elle comprend l'assurance des choses, qui a pour objet d'indemniser l'assuré des pertes matérielles qu'il subit et l'assurance de responsabilité, qui a pour objet de la garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison d'un fait dommageable (Art. 2475 C.c.).

Dégageons d'abord quelques principes qui donneront lieu, plus avant, à des applications concrètes en matières d'assurance des immeubles en copropriété :

- L'assureur ne répond que des stipulations exprimées par lui dans un contrat et qui ne vont pas en contradiction avec les principes d'ordre public d'assurance dégagés dans le Code civil du Québec, pour ce qui est de notre province. Ainsi, par exemple, l'assureur ne répond pas, nonobstant toute convention contraire, du préjudice provenant d'une faute intentionnelle de l'assuré.
- Seulement la forme et les conditions des polices d'assurance automobile doivent être approuvées par le surintendant des assurances. Ainsi, sauf pour ce qui est des « dispositions légales », le mot à mot, différent d'un assu-

reur à un autre, est la base même du règlement des sinistres et est à la seule discrétion de celui qui stipule.

Ceci posé, revenons à notre propos, c'est-à-dire les assurances qui font l'objet de la déclaration de copropriété. Au Québec, contrairement à d'autres provinces, il n'existe aucune disposition législative, dans le chapitre sur la copropriété, qui précise ou fixe les modalités ou les types d'assurance en cette matière. Seul l'article 442a du Code nous renseigne sur ce qui suit :

164

« Art. 442a. Les administrateurs⁽¹⁾ peuvent, s'ils le jugent opportun, contracter des assurances contre l'incendie ou contre d'autres risques, y compris la responsabilité envers les tiers : ils sont tenus de le faire dans la mesure où la déclaration de copropriété y pourvoit. »

Cette lacune explique le manque d'uniformité contractuelle en matière d'assurance et l'incompréhension, dans bien des cas, des différents intéressés, juristes et assureurs, sur le risque assurable en matière de copropriété immobilière. Il serait sans doute opportun, en conséquence, de définir les risques qui peuvent être assurés. Cette réflexion pourrait conduire, nous le souhaitons, à un véritable guide d'assurance, agréé par les assureurs, émanant des administrateurs qui gèrent l'immeuble en copropriété ou des conseillers juridiques qui préparent l'acte de copropriété.

Le risque assurable se divise donc en deux volets :

- les dommages subis directement ou indirectement par les administrateurs ;
- les dommages subis par chacun des copropriétaires en ce qui concerne leur partie exclusive.

Sous le premier volet, notons, d'une part, les dommages à l'immeuble et aux biens communs et, d'autre part, les conséquences de dommages découlant de la responsabilité des lieux et des opérations. Sous le second volet, il appartient à chacun des copropriétaires d'assurer les biens qui lui appartiennent en propre et qui sont contenus dans l'espace qui lui est réservé. Chaque coproprié-

(1) Les administrateurs sont nommés par les copropriétaires, en assemblée. Ils doivent rendre compte de leur gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale, au moins une fois par année. Les administrateurs sont responsables, en leur qualité, de certains dommages qui peuvent être causés, d'où l'intérêt assurable qu'ils possèdent.

taire doit également détenir une assurance responsabilité civile générale.

Nous commenterons plus avant certains aspects qui ont retenu notre attention en ce domaine, à la lecture de certains actes de déclaration de copropriété. À titre d'exemple, s'il est vrai que l'administrateur ou un fiduciaire sont les seuls à pouvoir négocier le règlement d'un sinistre dans les parties communes, cette autorité pourrait être déléguée à chaque propriétaire, sur sa partie exclusive, s'il y survient un dommage assuré. Une autre exigence, en ce qui concerne cette distinction entre l'assurance de l'immeuble et celle prise par le copropriétaire sur sa partie, nous paraît inacceptable en regard de l'article 441o, article qui stipule que la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Si la déclaration dispose « qu'aucun propriétaire ne prenne ou ne maintienne une police d'assurance sur sa partie exclusive autre que celle en conformité des dispositions de la déclaration, sans le consentement écrit de l'administrateur, consentement qui peut être arbitrairement refusé », cette disposition nous semblerait aller contre l'esprit de l'article 441o.

165

Voyons plus précisément, ces notions étant dégagées, les exigences d'assurance contenues dans une déclaration dont nous avons un spécimen, qui peut, tel qu'indiqué antérieurement, déroger d'autres textes, soit dans la forme, soit dans le fond.

B. Les exigences d'assurances dans la déclaration

Dans l'optique de cette section, nous désirons reprendre certaines clauses d'assurance figurant habituellement dans la déclaration et les commenter. Cette approche pratique devrait permettre une appréciation concrète des règles de l'assurance, dans chaque cas.

1. Les assurances souscrites par l'administrateur

« L'administrateur devra souscrire et maintenir, à la limite maximale, les assurances suivantes réparties en une ou plusieurs polices ».

Commentaire

Nous verrons, un peu plus avant, qu'il est demandé au moins deux espèces d'assurance : une assurance incendie et autres

risques supplémentaires, d'une part, et une assurance responsabilité civile, d'autre part. La limite maximale nous semble plus difficile à apprécier au niveau du risque de responsabilité qu'à celui du risque direct de dommage aux biens. Dans ce dernier cas, on se basera sur le coût de la construction, si l'édifice est neuf, ou sur un coût évalué par un expert, s'il s'agit d'un vieil édifice. En ce qui concerne la limite maximale de responsabilité, la décision reste subjective. Il est quand même très normal, dans l'actuel contexte des poursuites judiciaires accordant des dommages-intérêts de plus en plus élevés, d'assurer pour une limite de base d'au moins \$500.000., chapeautée par une assurance *Umbrella* de \$1.000.000 et plus. Il s'agit d'une assurance d'excédent avec moins de restrictions que la police primaire.

« L'administrateur devra souscrire une assurance contre le feu et les risques généraux et toute autre assurance que l'administrateur peut juger opportune,

(I) Sur les parties communes ;

(II) Sur les parties exclusives. »

Commentaire

Une assurance portant sur les biens et le contenu de toute distinction, de façon globale pour l'ensemble plutôt que des montants spécifiques par unités, nous semblerait plus appropriée.

Pour l'assurance de l'édifice et du contenu, ainsi que les parties communes, il existe deux formules, à savoir :

(1) L'assurance des immeubles en copropriété

(2) L'assurance des immeubles en copropriété tous risques.

La première formule, utilisée conjointement avec une police de base contre l'incendie et les risques supplémentaires (formule K66 des biens commerciaux), énumère les seuls risques assurés, notamment et sous réserve des exclusions :

- l'incendie
- la foudre
- l'explosion de gaz
- l'impact d'aéronefs ou de véhicules
- l'émeute

- la fumée
 - les fuites d'installations de protection contre l'incendie (risques munis d'extincteurs automatiques)
 - les tempêtes de vent ou de grêle
- ainsi que certains avenants additionnels de couverture.

La seconde formule est plus large, car elle assure tout, sauf ce qui est exclu. Selon cette formule, c'est à l'assureur à prouver l'application de l'exclusion pour que la garantie ne joue pas.

Il serait donc opportun d'utiliser une terminologie optionnelle, dans la déclaration, visant l'une ou l'autre des deux formules.

167



« Cette assurance sera accordée pour pleine valeur de remplacement, sans déduction de dépréciation. »

Commentaire

L'assureur acquiesce à la valeur de remplacement (ou la valeur à neuf⁽¹⁾), mais jusqu'à concurrence du montant stipulé dans la police et sous réserve de deux conditions mentionnées dans la clause d'assurance :

- il doit y avoir eu réparation effective ou reconstruction dans un délai raisonnable ;
- avec des matériaux de mêmes teneur et qualité.

Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la clause accordant la valeur de remplacement, même si elle est accordée dans la police, ne jouera pas et l'indemnité correspondra à celle qu'il aurait perçue, si l'assuré s'était assuré en valeur dépréciée.

Cette précision est utile, car nous avons vu, dans la déclaration, des cas où la propriété n'avait pas à être réparée, selon les articles 442 f. et m. du Code civil.



(1) La valeur de remplacement, indiquée dans la police, devrait tenir compte du coût réel de remplacement du bien, moins les coûts d'excavation et moins les fondations. Pour l'assurance contre les tremblements de terre, on suggère néanmoins d'inclure les fondations.

« L'assurance exclut toute amélioration faite par les propriétaires sur les parties exclusives ».

Commentaire

Cette exclusion est juste, en ce qui concerne l'assurance de l'immeuble et des parties communes. Il reviendra à chaque propriétaire d'assurer, selon une formule multiple de copropriétaire (incendie ou tous risques) ses biens personnels et les améliorations locatives ou acquisitions faites par lui à ses frais.

168

~

« Cette police d'assurance couvrira les intérêts de l'administrateur et les copropriétaires sur une base continue, selon leurs intérêts respectifs, avec les avenants de créancier hypothécaire ».

Commentaire

Cette exigence est comblée par l'assureur qui indique, au titre de l'assuré, le nom de l'administrateur et/ou les propriétaires d'unités individuelles, selon leurs intérêts. Il n'est pas nécessaire de les nommer individuellement, ainsi que de nommer les créanciers hypothécaires des fractions, puisque l'assureur est requis, dans la déclaration, de verser le produit d'assurance au fiduciaire d'assurance qui en détiendra les fonds en fiducie pour les copropriétaires et les créanciers hypothécaires des fractions, selon leur proportion respective. À cette fin, une clause relative aux garanties hypothécaires, (formule 813-OE) est annexée à la police.

~

« Cette police d'assurance contiendra, en outre, les trois conditions suivantes :

A) Renonciation à la subrogation contre l'administrateur, le gérant, les agents, les employés et domestiques, et les copropriétaires, et tout membre de la famille de tout copropriétaire d'une partie exclusive. »

Commentaire

Cette stipulation est toujours accordée, mais elle reste assortie de trois exceptions : l'assureur ne renoncera jamais à son droit contre l'auteur d'un incendie criminel, quel qu'il soit, contre

l'auteur d'une fraude et contre l'auteur d'un accident avec un véhicule.



- B) « Cette police d'assurance ne sera pas annulée ou modifiée, substantiellement sans présentation préalable d'un avis écrit d'au moins 45 jours donné à l'administrateur et à tout créancier hypothécaire ayant des intérêts ».**

Commentaire

Cette condition est toujours accordée de par la teneur des libellés de polices. Le préavis imprimé dans la police est de 60 jours.

169



- C) « Renonciation à toute défense basée sur la coassurance, ou l'invalidité provenant de la conduite ou d'un acte de tout assuré, ou la violation d'une condition statutaire, par l'administrateur ou par tout copropriétaire. »**

Commentaire

Il y a trois éléments dans cette formule :

- i- « La renonciation à toute défense basée sur la coassurance. »**

Il serait nécessaire de formuler autrement, sans quoi l'on peut s'attendre à un refus de risque par l'assureur. Voici pourquoi.

La clause de coassurance avec règle proportionnelle de 90%, dans le cas de risques commerciaux (immeuble en copropriété), a pour but de prévenir que l'assuré s'assure à une valeur moindre, puisque le risque de perte totale est faible.

En effet, sans la règle proportionnelle, il serait tentant pour l'assuré d'assurer à 20% ou 40% un complexe immobilier, tel une usine à \$200,000 (au lieu de \$1,000,000, c'est-à-dire à sa valeur réelle), sous prétexte que la perte totale est inimaginable. Ce faisant, l'assuré fausse la loi des probabilités sur laquelle le taux de prime est basé en vue de faire face aux sinistres considérables ou pertes totales.

L'expression « défense basée sur la coassurance » nous apparaît inappropriée, car la coassurance est le fait d'une garantie par plusieurs assureurs. Il faut utiliser, chez nous, contrairement aux États-Unis où l'on emploie *co-insurance clause*, l'expression suivante : coassurance avec règle proportionnelle ou simplement « règle proportionnelle. »

Normalement, donc, la règle proportionnelle, utilisée par les assureurs dans les risques commerciaux, oblige les assurés à faire assurer le risque jusqu'à concurrence d'au moins le centième précisé, soit 80% ou 90%. À défaut de quoi, l'assuré devient coassureur pour le déficit en cas de sinistre, c'est-à-dire qu'il supporte la part proportionnelle à l'insuffisance d'assurance en vertu de la formule suivante :

$$\text{indemnité} = \frac{\text{montant souscrit} \times \text{dommages}}{\text{montant imposé}}$$

Comme le demande la déclaration, l'assureur peut renoncer à cette clause en accordant plutôt la « clause de coassurance à montant garanti ». Par cette clause, l'assureur s'engage, durant le cours de la police, à respecter le montant qui lui a été déclaré (*agreed amount*) et à ne pas pénaliser l'assuré en cas de sous-assurance. Mais l'assureur n'accorde la clause de coassurance à montant déclaré que s'il est satisfait que la valeur du bien assuré équivaut bel et bien à la valeur à neuf du bien qu'il assure. Aussi, il exigera, si l'immeuble n'est pas neuf, une évaluation technique faite par un expert à cette fin.

Le second élément ci-avant indiqué est le suivant :

- ii- **« La renonciation à toute défense basée sur l'invalidité provenant de la conduite ou d'un acte, d'une omission de tout assuré. »**

À cette exigence, il faut dire que l'assuré ne peut jamais être exempt de sa propre faute, sans quoi l'assureur risquerait de garantir la faute intentionnelle de l'assuré, ce qui est un risque non assurable. « L'assureur ne répond pas, nonobstant toute convention contraire, du préjudice

provenant de la faute intentionnelle de l'assuré. » Art. 2563 C.c.

Par contre, l'assureur est disposé, en toute occasion, à accorder les clauses suivantes :

- « *Acte ou omission des tiers* : cette police ne sera invalidée, ni affectée par aucune infraction ou omission à ses garanties, commises par un tiers, pourvu que telle infraction ou omission se fasse hors de la connaissance ou du contrôle de l'assuré. »
- « *Acte ou omission d'un assuré* : (dans le cas où il y a plusieurs assurés décrits, comme en la matière qui nous concerne.) Tout acte ou omission de la part d'un assuré, en vertu de la présente police qui peut rendre cette police nulle, aura effet seulement sur les droits et les intérêts de cet assuré et ne pourra porter préjudice ou atteinte aux droits et intérêts d'un autre assuré sous cette police. »

171

Prenons un exemple concret. Si un incendie criminel est prouvé et qu'il émane de la main d'un copropriétaire assuré, la règle normale de non-garantie contre tout assuré ne jouera que contre celui-là qui en sera l'auteur ou le complice, avec possibilité de subrogation par l'assureur qui aura payé vis-à-vis cet assuré coupable.

Le troisième élément que nous commentons dans la formule indiquée antérieurement est le suivant :

iii- « La renonciation à toute défense basée sur la violation d'une condition statutaire, par l'administrateur ou par tout copropriétaire. »

Le terme légal utilisé aujourd'hui est « disposition légale », au lieu de condition statutaire.

L'assureur est prêt à garantir que toute violation du contrat n'influera pas sur une perte comprenant une partie des biens assurés à l'égard desquels aucune violation n'est survenue. En ce qui concerne l'assurance que nous traitons ici, il est, de plus, convenu que cette assurance ne sera pas annulée par une violation du contrat de la

part d'un propriétaire d'unité individuelle. Il en est de même pour les créanciers hypothécaires, ainsi que pour les administrateurs.



Voilà, pour l'assurance des biens, un bref survol de quelques éléments qui nous semblaient intéressants à commenter. Faute d'espace, nous devons délaissier ici l'assurance qui porte directement sur l'immeuble. La déclaration de copropriété demande une seconde et dernière assurance à être prise par l'administrateur : il s'agit d'une assurance de responsabilité civile générale.

172

« L'administrateur devra souscrire une assurance responsabilité civile générale avec la limite de responsabilité suivante :... »

Commentaire

C'est tout. Nous constatons que pareille demande est peu explicite. Nous souhaiterions ici que l'assurance responsabilité contienne à tout le moins, les qualités suivantes :

- une formule globale ou « compréhensive » avec une limite d'indemnité d'au moins \$500.000 par événement et couvrant tous les lieux appartenant ou utilisés par l'assuré et toutes les opérations de l'assuré, y compris tous autres lieux acquis ou utilisés par l'assuré durant la période de la police et toutes les opérations connexes ou incidentes aux-dits lieux et opérations ;
- la responsabilité pour blessures corporelles incluant les préjudices personnels ;
- la responsabilité pour dommages aux biens d'autrui sur base d'événement et non pas d'accident ;
- la responsabilité contractuelle ou assumée d'après une formule globale et non pas d'après un préavis ;
- la responsabilité contingente concernant les travaux exécutés par des entrepreneurs indépendants ;
- la responsabilité des produits et opérations complétées ;
- la responsabilité réciproque, puisqu'il y a plusieurs assurés nommés et indiqués au contrat, ce qui oblige l'assureur à

prendre fait et cause pour l'un contre n'importe lesquels autres (ceux-là étant considérés comme des tiers, aux termes de la police) ;

- la responsabilité patronale contingente ;
- la responsabilité concernant les automobiles non propriétaires ; celle-ci est importante, car elle est destinée à protéger l'administrateur ou les copropriétaires contre les réclamations découlant de l'usage par les employés de leur propre véhicule dans les affaires de leur employeur, ou lorsque des automobiles sont louées et insuffisamment assurées contre la responsabilité.

173

Cette longue énumération, très technique, nous l'avouons, n'a d'autre but que de sensibiliser. Elle ne vise pas à faire comprendre un langage de métier qui n'est pas nécessaire au non-technicien de l'assurance.

En marge de la demande de l'assurance responsabilité, il importerait, cependant, de signaler la souscription d'une assurance responsabilité générale des lieux et opérations, selon les normes et standards actuellement reconnus.

Jusqu'ici, quoi qu'on en dise, nous n'avons abordé que deux types d'assurances, et les deux seuls demandés dans la plupart des déclarations, à savoir :

- l'assurance qui porte sur l'immeuble et les parties communes ;
- l'assurance responsabilité civile générale.

Nous croyons, cependant, à d'autres possibilités de souscription, qui pourraient être discutées optionnellement, mais dont il serait bon de connaître la portée. Nous en voyons au moins trois, non limitativement :

- 1) l'assurance chaudière et machinerie, garantissant les dommages aux chaudières, objets et vaisseaux sous pression, lesquels sont exclus de la formule incendie ou la formule tous risques ci-avant indiquée ;
- 2) l'assurance des risques criminels, notamment toutes pertes d'argent ou valeurs négociables, par vol ou malhonnêteté des employés ;

- 3) l'assurance de la responsabilité civile des administrateurs, car l'assurance responsabilité que nous avons vue précédemment ne couvre que les lieux et les opérations générales, en cas de dommages matériels ou blessures corporelles. Les dommages financiers dus à une mauvaise administration seraient donc garantis par l'assurance que nous indiquons ici.

À titre de renseignement, la loi *Condominium Act of Ontario* contient les stipulations suivantes :

174

- « 24. (1) Every director and officer of a corporation shall exercise the powers and discharge the duties of his office honestly and in good faith.
- (3) A corporation may purchase and maintain insurance for the benefit of a director thereof except insurance against a liability, cost, charge or expense of the director or officer incurred as a result of a contravention of subsection 1 of section 24. »

Avant de terminer cette partie relative aux assurances qui doivent être prises par l'administrateur, nous aimerions relever deux autres particularités, que l'on retrouve dans la déclaration et qui ne semblent pas être comprises par l'assureur :

- a) « Lorsque la propriété est à être réparée, l'assureur doit la réparer.... » ou cette clause similaire : « Dans le cas où la propriété est à être réparée, l'assureur commencera immédiatement les réparations et les terminera le plus tôt possible. L'assureur accomplira ce travail avec la même qualité, le même fini, le même soin professionnel et les mêmes matériaux qu'avant les dommages. »

Ces indications portent à sourire. Il faut admettre que le mot *réparation* doit être utilisé dans son sens large. En effet, la seule obligation concrète de l'assureur est d'indemniser l'assuré des pertes matérielles qu'il subit, en assurance de choses et des conséquences pécuniaires en assurance de responsabilité.

- b) « Un certificat d'assurance sera émis le plus tôt possible à chaque propriétaire et premier créancier hypothécaire. »

Dans le cas du créancier hypothécaire, cette exigence suit automatiquement son cours. Dans le cas des coproprié-

taires, la pratique veut que l'assureur remette un double de la police à l'administrateur qui, en tant que représentant de chacun des copropriétaires, permettra à l'assuré de la consulter, d'en questionner l'objet et même de la reproduire.

Nous pensons que c'est à l'administrateur lui-même, en assemblée ou dans l'exercice quotidien de ses fonctions, de porter les principaux éléments d'assurance à l'attention de tous les copropriétaires, à leur nom (ils peuvent être fort nombreux) et à leur adresse (qui n'est pas connue normalement par l'assureur).

175

2. Les assurances souscrites par le copropriétaire

Cela dit, voyons maintenant, très brièvement, les assurances à être souscrites par le copropriétaire. Selon qu'il voudra assurer ses propres biens personnels et les améliorations locatives qu'il aura faites personnellement, puisqu'il est le propriétaire absolu de l'espace qui lui est exclusivement réservé, il pourra se prévaloir d'une assurance de biens, selon l'une ou l'autre des deux formules à son choix :

- Formule multiple des copropriétaires ;
- Formule multiple des copropriétaires (tous risques).

Selon ces deux formules (la dernière étant la plus étendue), l'assureur garantira toute perte sur biens personnels, sur les lieux, hors des lieux (biens temporairement déménagés pour une limite de 10% ou \$1,500), sur les améliorations faites (n'excédant pas \$1,000), mais avec possibilité de hausser cette limite, sur des frais subis directement par le copropriétaire, en cas d'insuffisance d'assurance sur une partie commune (n'excédant pas \$5,000) et, enfin, sur tous frais de relocalisation temporaire, en conséquence d'un sinistre assuré rendant le logement inhabitable.

En outre, si le copropriétaire, par les améliorations qu'il a faites, a contribué à hausser largement la valeur de l'édifice tout entier ou s'il pense que l'administrateur n'a pas assuré l'édifice pour un montant adéquat et que sa part de l'effectif assuré peut être insuffisante, il pourra se prévaloir d'une assurance complémentaire du copropriétaire à celles déjà accordées par les assurances contractées par l'administrateur. En conséquence, l'indemnité prévue serait réduite du montant des sommes que l'assuré pourrait rece-

voir au titre de ces assurances, en qualité de propriétaire de sa partie exclusive.

Là encore, les clauses que nous avons vues précédemment seraient nécessaires :

176

- renonciation par l'assureur à la subrogation exercée contre l'administrateur, ses préposés et les copropriétaires : (avec la réserve ci-avant mentionnée) ;
- la souscription d'une police de responsabilité personnelle couvrant les actes individuels posés dans sa partie exclusive et hors des lieux. (À noter ici qu'il pourra y avoir conflit entre l'assureur de la partie exclusive, à savoir à qui sera dévolue l'application de la garantie de responsabilité. Par exemple, un invité qui se blesse à l'entrée principale d'une partie exclusive).

Conclusion

Aux termes de cette réflexion, certaines conclusions s'imposent notamment :

- l'utilité de repenser la phraséologie d'assurance dans la déclaration qui, sans aller à l'encontre des formules actuellement utilisées, permettrait un meilleur accueil lors de la demande d'assurance, et à tarif convenable : celle-ci aurait le mérite d'être uniforme, connue du milieu de l'assurance et agréée, nous osons l'espérer, par les assureurs eux-mêmes ;
- une phraséologie qui serait d'autant plus opportune qu'il n'existe, pour le Québec, aucune disposition législative qui fixe la demande et les conditions des assurances à souscrire. À cet égard, la règle contractuelle qui prévaut dans la déclaration serait mieux respectée et elle correspondrait aux vœux des assureurs. Nous souhaitons qu'elle soit utilisée par ces professionnels du risque qui ont chacun, individuellement, leur libellé d'assurance et leur politique de souscription.

Ces précisions sur l'assurance s'inscrivent, bien évidemment, dans l'importance d'être en éveil, en matière de nouveaux risques assurables, tels celui qui concerne la copropriété des immeubles, phénomène relativement récent chez nous. Et puisqu'il est impossi-

ble de prédire à l'avance, sur papier, le dommage qui peut éventuellement survenir, il importe, plus que tout, d'établir un guide général sur les grands schémas de l'assurance de biens et de responsabilité, en insistant sur le choix des clauses et des différentes options qui sont généralement reconnues dans ce milieu.

Nous sommes particulièrement heureux de constater que le Bureau d'assurance du Canada s'intéresse aux différentes formules d'assurance portant sur le sujet. Il a approuvé des formes spéciales de polices, pour le Québec, d'une part, et pour les autres provinces, d'autre part. Récemment encore, il a remplacé plusieurs formulaires et fixé de nouvelles normes aux assureurs membres de l'organisme.

177

Il reste donc à définir et à établir une liaison entre ceux qui font l'assurance de copropriété et ceux qui la demandent. Tel est l'essentiel de notre propos.