

Connaissance du métier

Jean Dalpé

Volume 19, Number 4, 1952

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1103224ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1103224ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Dalpé, J. (1952). Connaissance du métier. *Assurances*, 19(4), 173–179.
<https://doi.org/10.7202/1103224ar>

Connaissance du métier

par

JEAN DALPÉ

I. — De l'assurance des améliorations locatives.

173

Le bail précise généralement à qui appartiendront les améliorations locatives, c'est-à-dire les travaux de réparations, de transformation et d'aménagement faits par le locataire dans le local qu'il occupe, une fois le bail expiré ou après le départ du locataire. La question ne se pose pas généralement dans le cas d'un logement, car il est rare que l'usager se livre à des travaux d'une importance quelconque. Celui-ci se contente d'un « ménage » suivant l'expression consacrée, qui ne coûte pas très cher, malgré la note fantaisiste que présentent plâtriers, peintres et tapissiers. Mais la question est sérieuse pour le commerçant et l'industriel, qui doivent en s'installant faire des frais souvent considérables d'électricité, de menuiserie et de peinture. Parfois, ils font refaire complètement l'intérieur et, si le bail est suffisamment long, ils transformeront la façade, en considérant la dépense comme un frais nécessaire justifié par le désir d'adapter les lieux à leurs besoins et par les fins de la concurrence. Et c'est ainsi qu'on se trouve devant deux groupes de valeurs assurables, l'un revenant au propriétaire: l'immeuble; l'autre, afférent au locataire qui a payé les frais et qui, si les choses sont détruites, devra les remplacer à l'aide de l'assurance.

La question pose le problème du droit de propriété et de l'intérêt assurable. À qui, en effet, appartient ces travaux et qui devra les assurer? Comme nous le notions précédemment, c'est le bail qui précise l'entente. Généralement, il

indique qu'au départ du locataire ou à l'échéance du bail, les choses qui font corps avec l'immeuble reviendront au propriétaire; certains baux vont jusqu'à reconnaître le droit de propriété immédiat au locateur, en imposant au locataire de remettre les lieux dans l'état antérieur, au cas d'un dommage quelconque.

174

La solution idéale paraît être: a) d'assurer l'immeuble et les améliorations locatives au nom du propriétaire, en prévoyant le remboursement par le locataire de la partie de la prime afférente aux améliorations locatives; b) de compléter l'entente par une convention à l'effet qu'en cas de sinistre le propriétaire fera remettre les lieux dans l'état où ils étaient antérieurement au sinistre. Pour se mettre à l'abri, celui-ci fera bien de faire ajouter à la police l'avenant du prix de remplacement sans dépréciation et de suivre les fluctuations de coût afin de recevoir assez de l'assureur pour faire face à la dépense, en période de prix croissants.

Une autre solution consisterait à émettre la police d'assurance aux deux noms suivant l'intérêt respectif de chacun. En pratique, cette solution serait la meilleure, mais est-elle toujours applicable? Tient-elle suffisamment compte des relations toujours délicates et parfois, difficiles, sinon désagréables, des deux intéressés? Nous ne le croyons pas et c'est pourquoi, il faut trouver autre chose.

Cela nous amène à une troisième solution: la souscription d'une assurance contre l'incendie au nom du locataire. Ici deux problèmes se posent, celui de l'intérêt assurable et celui de l'intérêt décroissant.

Les améliorations locatives sont faites par le locataire, pour son usage. Si elles sont endommagées ou détruites par le feu, la fumée ou l'eau, le locataire subira une perte, dont il devra lui-même assumer les frais, sauf s'il y avait une convention contraire dans le bail. S'il y a perte, il y a préjudice

et s'il y a préjudice, il nous semble que, sans discussion possible, le locataire a un intérêt assurable au sens précisé par le Code civil, c'est-à-dire qu'il peut « souffrir un dommage direct et immédiat par la perte ou la détérioration de la chose assurée »¹. De plus, le Code ne limite pas l'intérêt à celui du propriétaire puisque les codificateurs ont précisé à l'article 2571 que l'intérêt pouvait être celui du propriétaire ou du créancier et « tout autre intérêt dans la chose assurée, appréciable en argent ». L'article ajoute: « mais la nature de cet intérêt doit être spécifiée ». Il faudra donc l'indiquer exactement.

175

Pour assurer le règlement du sinistre, il suffira, croyons-nous: a) que la nature de l'intérêt assurable soit indiquée; b) que la rédaction de la clause d'assurance soit assez précise pour qu'il n'y ait point conflit après le sinistre entre l'assurance souscrite par le propriétaire sur son immeuble et celle qu'aura prise le locataire pour la partie qui l'intéresse personnellement.

Reste la question de l'intérêt décroissant du locataire.

Si le bail indique que les travaux reviendront au propriétaire une fois le bail expiré, ou après le départ du locataire, il est évident:

1° — que le locataire a dans les améliorations locatives un intérêt décroissant avec la marche du temps;

2° — que le renouvellement du bail ou l'aptitude à le renouveler compense l'écart partiellement ou totalement.

Si le bail n'est pas renouvelé, le locataire n'aura pas dans les améliorations locatives le même intérêt un mois avant son départ que dix ans, cinq ans ou un an auparavant, à moins qu'il se soit engagé à maintenir les lieux dans l'état où ils étaient avant le sinistre, pendant toute la durée du bail.

¹ Art. 2474 C.C.

Dans ce dernier cas, un jour ou un mois avant son départ, le locataire est exactement dans la même situation qu'au moment de la signature du bail. Dans tout autre cas, le locataire assuré ne devra pas attendre de l'assureur qu'il lui verse la totalité de l'indemnité. Il ne peut espérer qu'une partie correspondant au temps qui reste à courir avant l'échéance du bail, à moins que celui-ci ait été renouvelé ou qu'il le soit après le sinistre.

176

Dans tous ces cas, la condition d'intérêt assurable nous paraît remplie. L'assuré est indemnisé pour une perte qu'il a véritablement subie, sans réaliser aucun profit; ce qui nous semble être dans l'esprit du contrat d'assurance contre l'incendie et de la tradition établie au cours des siècles de pratique.

w

Ce sera la fonction du courtier d'assurances de voir à ce que la rédaction des polices corresponde aux besoins de l'assuré. Nous n'avons pas voulu lui apporter des recettes, mais lui indiquer simplement le problème et la manière dont il peut être résolu.

**II. — Les dommages par l'eau et la glace,
au sens de l'avenant ampliatif.**

Nous avons lu dans cette revue combien imprécis était cet avenant, que le caprice d'un traducteur nous a imposé sous le nom peu gracieux « d'avenant amplifiant le contrat supplémentaire relatif aux habitations et maisons de rapport ». Nous voudrions discuter ici deux cas tirés de la pratique. Ils indiquent assez bien dans quoi les assureurs se sont engagés quand ils ont accordé à l'assuré sans frais la garantie des dégâts causés par l'eau dans les maisons d'habitation.

1er cas

Les faits d'abord: une maison d'habitation recouverte d'un toit en pente, terminé par une gouttière horizontale, destinée à écouler l'eau vers un point particulier aux deux extrémités de la couverture. L'hiver, la neige s'accumule sur le toit et, sous l'effet du soleil et des sautes de température, se transforme partiellement en glace. Une forte pluie chaude survient qui enlève tout adhérence à la glace. En tombant, celle-ci entraîne la gouttière.

177

Au premier examen, l'assureur refuse de payer l'indemnité puis, plus tard, accepte en vertu du raisonnement suivant:

1° — L'avenant a pour objet de garantir les dommages causés par l'eau provenant de la plomberie, mais aussi de la « fonte de la glace ou des neiges sur le toit »;

2° — Si la glace est tombée du toit, c'est qu'à la suite d'une forte pluie chaude, elle a commencé de fondre jusqu'au moment où l'adhérence au toit ayant cessé d'être suffisante, elle a glissé sous l'effort de son propre poids.

Rien n'est absolument précis dans l'avenant amplifiant, etc. Et c'est pourquoi on peut parfois lui faire dire des choses qu'il n'était sûrement pas dans l'intention du rédacteur ou du traducteur de prévoir.

2e cas

Le deuxième cas, qui n'est pas encore tranché, est plus complexe. Voici les détails:

Une maison d'habitation est fermée en attendant qu'elle soit louée. Elle est surveillée par le « pelletier de neige », quand il tombe de la neige et par les membres de la famille. La maison est chauffée par un appareil de chauffage à l'huile. Un jour en entrant dans la maison, on constate que l'appareil ne fonctionne pas, que la température a baissé au-dessous du

point de congélation, que les radiateurs sont gelés et que certains ont coulé causant un peu de dommage au plancher et au plafond de l'immeuble. Les dégâts les plus importants ont, cependant, été faits aux calorifères par la gelée. Un certain nombre doivent être remplacés.

178 Après enquête, l'assureur se rend compte que le sinistre a été causé par une fissure à l'intérieur de la chaudière. En s'échappant, l'eau a éteint le feu, la température a baissé immédiatement, et les radiateurs ont gelé. Il prend l'attitude:

a) qu'il y a deux sortes de dommages. Ceux qui sont dûs directement à l'eau et ceux qui ont été causés par le gel subséquent;

b) que seuls les dégâts directement causés par l'eau sont garantis, les dommages dûs au gel n'étant pas assurés par l'avenant. Ces derniers sont un effet éloigné et non direct de la fuite d'eau;

c) que si l'avenant ampliatif contient une clause limitative de trente jours, par contre l'autorisation de fermeture sans limitation de temps, mentionnée dans le contrat pour le risque d'incendie, entre en contradiction avec cette clause limitative et peut être interprétée dans un sens favorable à l'assuré.

De son côté, le courtier de l'assuré rétorque ceci:

a) la cause première du dommage causé par le gel est la fuite d'eau qui, dans la chaudière, a interrompu le chauffage. Or l'avenant garantit bien toute « fuite d'eau du système de plomberie ou de chauffage »;

b) les dégâts causés par la gelée sont une conséquence directe et immédiate de l'arrêt du chauffage. Si celui-ci n'avait pas arrêté, le dégât ne se serait pas produit;

c) s'il est vrai que la police d'assurance contre l'incendie limite l'indemnité aux dommages causés directement à la

chose assurée par le feu, l'article 2580 du Code civil précise que « L'assureur est responsable de tous les dommages qui sont une conséquence immédiate du feu ou de la combustion quelle qu'en soit la cause, y compris le dommage essuyé par les effets assurés en les transportant, ou par les moyens employés pour éteindre le feu, sauf les exceptions spéciales contenues dans la police ». En application de cela, l'assureur garantit les dégâts causés par la fumée, la chaleur dégagée par l'incendie, par l'eau employée pour éteindre le feu, les dégâts faits par les pompiers et les dommages causés par la gelée qui, à la suite de l'incendie, fait sauter les dalles, éclater les revêtements ou abîme les murs, les fondations, la plomberie, etc. Comme l'avenant ampliatif fait partie intégrante du contrat d'assurance-incendie, les mêmes règles ne devraient-elles pas être employées pour en assurer l'interprétation ?

179

Il sera intéressant de voir ce qu'il adviendra de cette double argumentation. Pour l'instant, nous avons voulu montrer ici où peut mener l'imprécision d'un texte.