

## La police « multiple des locataires » et l'article 1629 du Code civil

Gérald Laberge

Volume 41, Number 2, 1973

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1103779ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1103779ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Laberge, G. (1973). La police « multiple des locataires » et l'article 1629 du Code civil. *Assurances*, 41(2), 139–141. <https://doi.org/10.7202/1103779ar>

# La police "multiple des locataires" et l'article 1629 du Code civil

par

GÉRALD LABERGE, C.d'A.A.

139

Depuis quelques années, les assureurs offrent aux locataires, une police créée spécifiquement pour eux, soit la police dite "multiple des locataires". Elle comporte le très grand avantage de faire souscrire l'assuré, presque à son insu, à une garantie au cas où sa responsabilité serait mise en cause, soit pour des blessures corporelles, soit pour des dommages matériels à des tiers. Nous parlons d'un avantage étant donné qu'à notre avis, cette assurance responsabilité est plus importante que l'assurance des meubles, compte tenu de la tendance de plus en plus répandue qu'ont les gens à poursuivre un présumé responsable et d'autre part, des montants de plus en plus élevés qu'accordent les tribunaux si cette responsabilité est démontrée.

Les assureurs ont voulu également compléter cette garantie combinée en comprenant la responsabilité civile du locataire et cela, par la couverture E (2), sous le titre : "Dispositions applicables à la section 11".

Si on nous le permet, nous allons procéder très rapidement à l'analyse aussi bien de cette dernière garantie que des raisons pour lesquelles elle doit être prévue, quitte par la suite, à donner les motifs qui nous font réagir devant le non-sens de certaines théories appliquées dans notre profession et qui, comme résultat, nous font écrire cet article.

a) En assurance responsabilité civile, il y a toujours (ou presque toujours pour ceux qui seraient tentés de nous dire qu'ils ont déjà réussi à la faire enlever) une exclusion qui a trait aux dommages causés aux biens appartenant, loués

ou utilisés par l'assuré ou encore, qui sont sous ses soins, sa garde ou son contrôle.

b) Compte tenu de l'exclusion ci-haut citée, il est bien sûr qu'il fallait prévoir une garantie particulière pour la partie de l'immeuble louée par un assuré.

c) On l'a donc fait par la couverture E (2) à laquelle nous avons fait allusion plus haut.

140

Dans la province de Québec, le code civil contient un article qui porte le numéro 1629 et qui précise que le locataire est présumé responsable d'un incendie qui commence dans les locaux qu'il occupe; il a par conséquent à faire la preuve de sa non-responsabilité; ce qui, admettons-le, n'est pas toujours facile.

Devant une telle loi, les assureurs ont donc, toujours dans la même formule dite "Multiple des Locataires", apporté une exclusion à la garantie qui, elle-même, modifiait une exclusion (comme c'est clair, n'est-ce pas), laquelle est indiquée à l'article 8 (b) des exclusions et qui se lit :

"aux dommages matériels causés à la demeure principale ou à son contenu, lorsque cette demeure principale est située dans la province de Québec".



En somme, l'intention précise de nos assureurs était de ne pas accorder une meilleure garantie aux locataires assurés de la province de Québec qu'aux autres Canadiens qui, en vertu du droit commun, n'ont qu'à attendre que le propriétaire de l'immeuble (ou son assureur) démontre leur responsabilité; ce qui est très difficile dans la majorité des cas; mais là où nous ne sommes pas, mais pas du tout, d'accord, c'est lorsque, volontairement, on diminue la protection à l'endroit des Québécois.

Personne n'osera, croyons-nous, discuter le fait que lorsque la présomption de faute indiquée à l'article 1629 est annulée dans le bail, le locataire est placé dans la même situation que celui qui demeure dans les provinces dites de droit commun. Il aurait été par conséquent plus logique et surtout moins discriminatoire de faire lire cette exclusion 8 (b) comme ceci, par exemple :

“aux dommages matériels causés à la demeure principale ou à son contenu lorsque cette demeure principale est située dans la province de Québec, à moins que la présomption de faute indiquée à l'article 1629 du Code Civil ait été rayée dans le bail”.

141

Tout cela nous a semblé tellement logique que dans notre naïveté, nous avons cru que cette omission avait été faite bien involontairement; quelle ne fut pas notre déception cependant, lorsque nous avons signalé cette question à certains assureurs, de voir avec quelle candeur, on nous en a donné mille et une raisons, en plus évidemment, des promesses de soumettre cette question à leurs conseillers juridiques (comme s'il s'agissait d'une demande d'indemnité pour un sinistre dont la cause ne serait pas clairement exclue dans la police) ou encore, de l'étudier en comité ou sous-comité et finalement, nous donner une réponse précise.

La question remontant maintenant à plus de deux ans, nous croyons opportun de ne plus la passer sous silence et espérons que par cet article, les assureurs se rendront compte de l'injustice de la garantie qu'ils accordent aux locataires québécois.