

Des améliorations locatives

J. H.

Volume 53, Number 3, 1985

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104454ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104454ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

H., J. (1985). Des améliorations locatives. *Assurances*, 53(3), 341-343.
<https://doi.org/10.7202/1104454ar>

Article abstract

What, exactly, do "Leasehold Improvements" mean? And who should insure them to see that the insurance interest rule is applied? Here, the author strives to explain this often used, yet generally vague, expression.

Des améliorations locatives

par

J. H.

What, exactly, do "Leasehold Improvements" mean? And who should insure them to see that the insurance interest rule is applied? Here, the author strives to explain this often used, yet generally vague, expression.

341



Par *améliorations locatives*, en assurance, on comprend tous les travaux faits dans un immeuble par le locataire, à ses frais, qu'il s'agisse de peinture, de revêtement de planchers, de murs ou de plafonds, d'éclairage spécial ou d'autres choses que le locataire a désiré faire lui-même, qu'il a payées et qui, par conséquent, sont sa propriété. De ce fait, il a un intérêt assurable et il doit comprendre ces travaux dans ses propres polices d'assurances. L'intérêt assurable doit cependant être bien précisé, surtout s'il y a une entente quelconque entre le propriétaire et le locataire au sujet du droit de propriété, sinon il appartiendra au tribunal d'en juger. Si, normalement, l'indication de la nature de l'intérêt assurable est obligatoire, il y a, dans un arrêt de la Cour d'appel⁽¹⁾, une certaine atténuation que l'on pourrait apporter comme une exception à la règle. En voici le résumé :

« Condamnée en première instance, la défenderesse réitère en appel son principal moyen de défense, à savoir que l'assurance du bâtiment est nulle du fait que le demandeur n'en était pas le propriétaire et du fait que la police ne lui attribue aucun intérêt dans ce bâtiment. Elle invoque les articles 2569, 2570 et 2571 du Code civil, ainsi que diverses décisions judiciaires. »

Et voici l'atténuation apportée par le juge Choquette :

⁽¹⁾ Voir la cause de la Corporation d'assurance Stanstead & Sherbrooke (défenderesse) appelante v. Fabi (demandeur) intimé. Cour d'appel No 5585 (C.S. 82961).

« En principe, le locataire (avec ou sans promesse de vente) n'a pas d'intérêt assurable *dans* la chose louée ; il ne peut qu'assurer sa responsabilité à l'égard des dommages dont il répond.

On reconnaît cependant au locataire le droit d'assurer les améliorations et additions qu'il a faites à la chose louée, même si ces améliorations et additions doivent rester au locateur à la fin du bail. On doit aussi reconnaître au locataire le droit de s'assurer contre la perte d'usage de la chose louée, si cette perte est susceptible de lui causer un dommage. Ce que la loi interdit, ce sont les polices d'aventure ou de jeu, sur des objets dans lesquels l'assuré n'a aucun intérêt susceptible d'assurance. Ajoutons qu'il ne faut pas se montrer trop rigoureux à l'égard d'une description imparfaite de l'intérêt de l'assuré dans la police. Il faut aussi respecter la disposition contractuelle mettant l'assurance à la charge du preneur. »

En principe, cependant, l'intérêt assurable doit être précisé dans la police.

En soi, le propriétaire de l'immeuble n'a d'intérêt assurable, dans les améliorations locatives, que si le bail prévoit qu'il en héritera au départ du locataire, dans l'état où ils seront ou s'il précise que ces travaux sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et appartiennent donc au propriétaire, nonobstant leur origine.

L'intérêt assurable peut être décroissant suivant la durée du bail. De toute manière, il est extrêmement important qu'en cas de sinistre, le règlement soit précisé dans le bail lui-même ou dans un acte notarié subséquent.

Suivant le cas, les améliorations locatives peuvent être assurées sur la base du coût de remplacement déprécié ou non déprécié, suivant leur qualité et leur résistance au temps. Par ailleurs, certains baux et certaines polices d'assurances prévoient une valeur assurable décroissant avec la durée du bail. La question est fort intéressante. À tel point qu'elle ne peut pas être traitée n'importe comment, en espérant un règlement aussi satisfaisant que possible, après un sinistre.



Cette question de la durée du bail et de la valeur décroissante a un autre aspect, car le dommage peut avoir lieu un an ou deux avant l'échéance du bail. À moins que le locataire soit décidé à quitter les lieux, à ce moment-là, la plus grande partie des travaux conservera

une valeur suffisante pour justifier l'assurance et le versement intégral ou partiel du montant d'assurance pour permettre la remise en état. Il est évident qu'après huit ans, par exemple, la peinture devrait être refaite, de toute manière ; mais s'il s'agit d'un appareil de chauffage, d'un faux-plafond, d'une installation de sécurité ou de climatisation ou d'un bâtiment, la valeur subsistera, même si elle doit être réduite pour tenir un certain compte de la dépréciation.

Trois choses importantes sont à retenir dans le bail, comme dans la police d'assurance :

a) sauf exception, l'assurance doit se lire au nom du locataire ou du locataire et du propriétaire, suivant les circonstances ;

343

b) l'intérêt assurable est essentiel et il doit être établi ;

c) la question de l'intérêt assurable ne doit pas être maintenue dans le vague. Autrement, après un sinistre, il est possible que le tribunal ait à intervenir, comme nous le signalons précédemment. Et sa décision ne sera pas nécessairement dans un sens favorable à l'intéressé.

Les cahiers de droit. Septembre 1984. Faculté de droit de l'Université Laval. Québec. Volume 25, numéro 3.

Signalons, en particulier, dans ce numéro, les articles relatifs à la Charte canadienne des droits, à l'action d'intérêts collectifs, aux arbitrages commerciaux, aux droits de la famille, à la justice rurale et, enfin, au secret professionnel. Dans ce dernier cas, les auteurs établissent la distinction entre la confidentialité et le secret professionnel. Dans ce cas particulier, il y a beaucoup de distinctions à faire, comme le signalent Me Yves-Marie Morissette et M. Daniel W. Shuman. En effet, que d'exemples se présentent où l'homme de profession libérale doit peser ses mots avant de livrer le secret professionnel. Comment justifier la chose, dans le cas du médecin, par exemple, qui doit remplir des rapports destinés aux clients, mais que des gens de l'extérieur demandent ? On lira avec intérêt, croyons-nous, ce dernier article qui, à l'aide de la jurisprudence, établit la situation et l'interprétation actuelles.