

Du risque locatif et de la responsabilité civile du propriétaire envers les tiers

F. Philippe Brais

Volume 16, numéro 4, 1949

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1103141ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1103141ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce document

Brais, F. (1949). Du risque locatif et de la responsabilité civile du propriétaire envers les tiers. *Assurances*, 16(4), 165–173. <https://doi.org/10.7202/1103141ar>

Résumé de l'article

Me F. Philippe Brais a bien voulu nous communiquer cette étude d'un sujet particulièrement intéressant à un moment où les assureurs s'éveillent à la possibilité d'exercer un recours contre le tiers responsable du dommage. Me Brais envisage un cas particulier. À la lumière des explications qu'il donne, il est possible d'apercevoir le problème dans son ensemble. – A.

Du risque locatif et de la responsabilité civile du propriétaire envers les tiers

par

F. PHILIPPE BRAIS

165

Me F. Philippe Brais a bien voulu nous communiquer cette étude d'un sujet particulièrement intéressant à un moment où les assureurs s'éveillent à la possibilité d'exercer un recours contre le tiers responsable du dommage. Me Brais envisage un cas particulier. A la lumière des explications qu'il donne, il est possible d'apercevoir le problème dans son ensemble. — A.



I — X est propriétaire d'un immeuble actuellement occupé par plusieurs locataires. L'un d'eux, qui a la majeure partie de l'édifice, s'en sert comme entrepôt. Les deux autres occupent le reste comme garage. L'immeuble est assuré contre l'incendie. Deux cas peuvent se présenter.

a) *La responsabilité du propriétaire et des locataires les uns envers les autres.*

Le Code civil de la province de Québec stipule ceci:

« Art. 1629. — Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte.

Art. 1630. — La présomption contre le locataire énoncée dans l'article qui précède, n'a lieu qu'en faveur du locateur et non en faveur du propriétaire d'un héritage voisin qui souffre d'un incendie qui a pris naissance dans la propriété occupée par ce locataire.

Art. 1631. — S'il y a deux ou plusieurs locataires de différentes parties de la propriété, chacun est responsable de l'incendie dans la proportion de son loyer relativement au loyer de la totalité de la propriété; à moins qu'il ne soit établi que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-ci en est seul tenu; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ils n'en sont pas tenus ».

166

Si le feu prend dans l'entrepôt, le locataire de cette section sera responsable envers le propriétaire non seulement s'il y a une faute de sa part qui pourrait s'établir par preuve ou par présomption, mais encore s'il lui était impossible de repousser la présomption établie contre lui par l'article 1629 précité.

La responsabilité découle des principes généraux des articles 1053 et 1054 du Code Civil qui rendent toute personne responsable du dommage causé par sa faute ainsi que par la faute de ses employés, de même que du dommage causé par les choses qu'elle a sous sa garde. Les tribunaux ont à maintes reprises reconnu cette responsabilité, qui est d'ailleurs si clairement énoncée par le Code. Les jugements suivants établissent la responsabilité du locataire envers le propriétaire:

Parent vs Potvin, 1895, R. J., Vol. 1:

«1°. Le locataire qui veut dégager sa responsabilité, dans le cas d'incendie de la maison louée, n'est pas tenu d'établir pour une preuve directe et positive le fait précis constitutif du cas fortuit qu'il allègue, mais il ne suffit pas, non plus, qu'il justifie de l'absence de faute à sa charge, il faut qu'il établisse l'impossibilité absolue d'admettre une autre cause que le cas fortuit ou la force majeure, bien que la nature exacte en est ignorée.

2°. Lorsqu'une maison a été louée à plusieurs locataires conjointement et par indivis, ils sont tous, au cas d'incendie de la maison louée, responsables solidairement de la perte. »

Corbeil vs. Costin, 1916, R. J., Vol. 49:

« Lorsque la cause de l'incendie d'un magasin non complètement détruit, est inconnue, mais qu'il est établi que le comptable du locataire était dans l'habitude de fumer et de jeter les cendres de sa pipe dans une boîte en bois et que le feu a pris naissance à cet endroit, ce locataire n'a pas, en conséquence, repoussé la présomption de la loi contre lui, et le bail ne se trouve pas résilié par force majeure ou cas fortuit. »

Appleton vs. Reynolds, 1916, R. J., Vol. 50:

167

« 1. Un locataire est responsable du dommage que souffre un propriétaire par l'incendie de la maison louée, à moins qu'il ne repousse, à la satisfaction du tribunal, la présomption de faute que la loi fait peser sur lui par l'article 1629 C. civ.

2. Le fait de conserver par un grand vent soufflant du côté de la maison des cendres chaudes dans un récipient en bois, près d'un treillage en vieux bois sec, à l'endroit même où l'incendie a pris naissance, joint à la présomption susdite, est suffisant pour engager la responsabilité du locataire. »

Girard vs. Gilmore, 1920, R. J., Vol. 57:

« Les faits suivants établissent un concours de circonstances qui rendent le locataire responsable de l'incendie de la maison qu'il occupe, savoir (a) le matin du sinistre, un feu fut allumé dans un vieux poêle cimenté à certains endroits et dont la porte s'ouvrait d'elle-même; ce poêle chauffait quand l'incendie s'est déclaré; (b) il y avait des copeaux et des déchets autour de ce poêle; (c) la maison a été laissée seule et inhabitée; (d) la porte de la maison n'était pas fermée à clef. »

Lorsque le lieu d'origine de l'incendie peut être établi, le locataire qui occupe cette partie de l'immeuble est le seul contre qui pèse le fardeau. Le fardeau de la preuve ne s'applique d'ailleurs que pour la partie qui est occupée. Pour la partie qu'il n'occupe pas, il faut prouver contre lui, encore une fois par preuve directe ou présomption, que le feu est dû à sa faute. La responsabilité des locataires du garage est semblable à celle du locataire de l'entrepôt.

Dans les deux cas, le locataire doit rembourser la totalité de la perte, à savoir la valeur totale de l'immeuble ainsi que la valeur totale de la perte subie par le ou les co-locataires, en marchandises ou autrement suivant le cas, lorsque la cause du feu lui est attribuable.

Pour obvier en partie à ce fardeau de responsabilité, il est d'usage aujourd'hui, dans les baux commerciaux, d'insérer la clause suivante :

168

« Le locateur renonce expressément à la présomption légale créée par l'article 1629 du Code Civil. »

Pour résumer ce point, dans le cas étudié ici, si le feu prend dans l'entrepôt, les compagnies d'assurance qui protègent le propriétaire paieront la perte, exigeront la subrogation à laquelle elles ont droit, et poursuivront le locataire pour se faire rembourser.

Les tribunaux accordent une certaine latitude au locataire, mais il lui faut indiquer clairement soit l'origine de l'incendie et qu'il ne lui est pas attribuable, soit qu'il est absolument impossible que le feu ait pris par aucun moyen qui pourrait lui être attribuable.

Quant à la partie de l'immeuble qu'il n'occupe pas mais que le feu avait atteint, le fardeau de la preuve ne pèse pas contre lui. L'assureur devra établir, encore une fois par une preuve directe ou par présomption, que le dommage est dû à sa faute.

Si on ne peut définir le lieu d'origine de l'incendie, ce qui d'ailleurs arrive très souvent quand le feu détruit tout, les deux locataires sont responsables envers le propriétaire et ses assureurs dans la proportion de leur loyer relativement au loyer de la totalité de la propriété.

Les locataires, les uns envers les autres, portent une responsabilité semblable, sauf qu'ils ne peuvent invoquer la présomption de faute l'un contre l'autre.

En conséquence, si, par exemple, le feu prend dans le garage et qu'il est possible d'établir (par preuve directe ou par présomption légale) que c'est la faute du locataire de cette partie, ce dernier est responsable envers le locataire de l'entrepôt de la totalité des dommages subis et ce, bien entendu, quelles que soient la quantité et la valeur des marchandises qu'il puisse y avoir sur les lieux. Il en est, bien entendu, de même si le feu prend dans l'entrepôt et si les autos dans le garage sont détruites. Dans chacun de ces cas, l'assureur de celui qui n'est pas en faute et qui a payé la perte, obtiendra subrogation et exercera son recours pour se faire rembourser la totalité des dommages encourus.

169

Par faute, il faut comprendre non seulement les actes du locataire et de ses employés, mais aussi la responsabilité qui découle de la garde de la chose. Cette responsabilité qui est un fardeau direct imposé au propriétaire, a lieu dans les cas où il n'y a aucune intervention ou acte fautif positif de sa part. Par exemple, la combustion spontanée dans la marchandise en entrepôt ou un défaut mécanique provoquant un feu dans l'immeuble sont des faits constitutifs de responsabilité de la part du propriétaire de la chose, sans qu'il soit, dans tels cas, nécessaire d'indiquer contre lui aucun élément de faute proprement dit. Le fardeau de responsabilité dans ces cas est très lourd, car le propriétaire de la chose ne peut s'en dégager qu'en établissant qu'il lui était impossible par aucun moyen raisonnable d'empêcher le fait dommageable.

b) *La responsabilité du propriétaire d'un immeuble, lorsque le feu se propage chez le voisin.*

La responsabilité, ici, est identiquement la même que celle qui existe dans le cas des co-locataires. Le voisin, toutefois, n'a pas droit au bénéfice du fardeau de la preuve, qui existe pour le propriétaire contre son locataire, mais ceci ne change en rien la responsabilité.

Comme nous l'avons vu, si le feu est causé par la faute d'un occupant, le voisin qui a subi une perte par sa propagation, a un recours qu'il peut exercer lui-même ou que ses assureurs exerceront lorsqu'il aura été payé.

II — Les remèdes à apporter.

Le remède le plus simple lorsqu'il s'agit d'un immeuble est de demander à l'assureur d'indiquer dans la police, à titre d'assuré, le nom :

170

a) du propriétaire et, conjointement avec lui,

b) celui de tous les locataires, en décrivant toutefois ces derniers comme locataires pour leur responsabilité comme tels.

C'est d'ailleurs la précaution que nous préconisons chaque fois qu'un locataire, par exemple, loue une maison en entier, telle une propriété de campagne.

Si l'assureur de l'immeuble refuse d'accepter les risques qui résultent de la location, il faut prendre une police supplémentaire au nom du locataire pour protéger sa responsabilité comme tel envers le propriétaire. Il s'agit toujours de l'immeuble même.

Quant aux marchandises en entrepôt et aux automobiles dans le cas que nous avons étudié précédemment, les co-locataires et le propriétaire peuvent se protéger entre eux en demandant encore une fois un avenant aux polices couvrant la marchandise et les automobiles, pour couvrir la responsabilité légale des uns envers les autres, ou une renonciation à tout recours en recouvrement contre les tierces parties dans chaque cas. Il pourrait y avoir une surprime, mais le montant, dans ces cas, est toujours beaucoup moindre que la prime originelle.

Dans le deuxième cas, soit le risque de propagation d'un incendie d'un voisin à l'autre, il y a encore les mêmes

remèdes, soit porter le nom de chaque voisin à la police de l'autre, pour couvrir ses intérêts et sa responsabilité comme voisin, ou bien, encore, une police spéciale couvrant jusqu'à concurrence de l'assurance portée par le voisin et stipulant sa responsabilité légale comme tel.

Pour donner quelques exemples de responsabilité, qui illustreront les règles posées précédemment voici deux cas récents.

171

1. Celui de la compagnie qui avait loué un immeuble à Montréal. Survint un feu résultant d'une explosion causée par l'usage de gazoline par la locataire pour nettoyer ses fourrures. Cette dernière a dû rembourser aux assureurs de l'immeuble la quasi-totalité de la perte.

Il y a eu règlement à l'amiable dans ce cas, attendu que les assureurs du propriétaire étaient en mesure de prouver la faute de la locataire.

2. Dans un deuxième cas et par jugement rendu en Cour d'Echiquier, au cours du mois dernier, Sa Majesté le Roi se vit condamné, comme propriétaire des entrepôts de la rue St-Gabriel, à rembourser près de \$900,000.00 de dommages causés à la compagnie Canada Steamship Lines, locataire, ainsi qu'aux propriétaires de différentes marchandises mises en entrepôt qui ont été détruites lorsque les employés du Gouvernement, en voulant réparer l'édifice, ont causé un feu qui a détruit l'immeuble et son contenu.

Au sujet de ce dernier jugement (qui n'est pas encore rapporté), il faut bien noter que s'il y avait un feu dans l'entrepôt ou dans le garage et que ce feu était dû à la faute du propriétaire ou à celle de ses employés ou encore s'il était causé par la fournaise ou l'installation électrique dans la partie de l'immeuble mise sous sa garde, ou enfin par une cheminée défectueuse, le propriétaire serait responsable de toute la perte subie par les locataires. Les assu-

reurs de ces derniers auraient un recours contre le propriétaire pour le recouvrement des montants qu'ils auraient payés à leurs assurés. Il faut bien noter que le fardeau de la preuve dont jouit le propriétaire ne dégage pas sa responsabilité. Celui-ci demeure toujours responsable de la perte qu'il a pu causer lorsque la preuve établit sa propre faute ou si le dommage est causé par la chose qui lui appartient.

172

On nous dit que les assureurs n'ont aucune formule standard pour couvrir ces cas. Il nous indiquent, que, depuis quelque temps, on a eu bon nombre de demandes. Dans chaque cas, chacun prépare sa propre clause et stipule la responsabilité supplémentaire qui doit être garantie et le taux supplémentaire.

Il est tout à fait intéressant de noter qu'en France où les risques d'assurances sont conçus et énoncés avec beaucoup plus de précision que chez nous, il est prévu spécifiquement à toute police-feu que la protection peut être accordée en même temps à tel ou tel assuré supplémentaire suivant ses intérêts qui comprend sa responsabilité légale.

Et, en dernier lieu, il est utile de signaler que le propriétaire, le locataire, les co-locataires ou voisins peuvent se protéger entre eux par une clause de non-responsabilité stipulée au contrat qui les lie ou, lorsqu'il n'y en a pas, par une convention spéciale. Dans cette clause, il est prévu qu'il ne pourrait y avoir aucune responsabilité les uns envers les autres par leur faute pour les dommages causés par les choses qu'ils ont sous leur garde.

La difficulté, ici, c'est qu'il faut tout d'abord faire des contrats avec chacun des intéressés possibles et, ensuite, il n'y a aucune jurisprudence claire et satisfaisante quant à ces conventions. Certains auteurs disent que le contractant lui-même ne peut se libérer et ne peut stipuler que pour les actes de ses employés et qu'à tout événement cela ne couvrira pas

la faute lourde. D'autres auteurs insistent même qu'il serait contre l'ordre public de stipuler une telle clause, sauf pour la responsabilité contractuelle. Or, comme la responsabilité délictuelle joue dans presque tous les cas en même temps que la responsabilité contractuelle, il s'ensuit qu'il y a procès presque chaque fois qu'on cherche à invoquer ces conventions.

Dans le procès entre la Canada Steamship Lines et le Gouvernement Fédéral mentionné plus haut pour la destruction de l'entrepôt St. Gabriel et son contenu, il y avait une clause semblable en faveur de Sa Majesté le Roi. La Cour d'Échiquier l'a mise de côté.

Ce dernier remède n'est donc pas recommandé comme seule précaution car il peut donner lieu à un litige.