

Connaissance du métier

G. P.

Volume 30, numéro 1, 1962

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1103443ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1103443ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce document

P., G. (1962). Connaissance du métier. *Assurances*, 30(1), 44–50.
<https://doi.org/10.7202/1103443ar>

Connaissance du métier

par

G. P.

44

I — De la responsabilité civile des propriétaires d'appartements coopératifs.

Un certain nombre de maisons de rapport sont la propriété de sociétés qui sont à toutes fins pratiques des coopératives, même si elles n'en prennent pas le nom.¹ L'immeuble appartient, en effet, à une société par actions², mais chaque appartement est occupé par un actionnaire qui peut en disposer au prix qui lui convient, en suivant les conditions qui lui sont dictées³. L'actionnaire-usager prend sa part des frais déterminés par un comité dont les membres sont élus par les

¹ On trouvera ci-après des extraits du bail d'une société de ce genre. Nous les mentionnons ici non pas en prétendant que les termes sont les mêmes dans tous les cas, mais simplement à titre d'exemple pour étayer notre raisonnement.

² WHEREAS, The Lessor is the owner of the land and the building erected thereon situate at the northwest corner of . . . , in the City and District of Montreal, bearing civic Number . . . and known as . . . Apartments (hereinafter referred to as the "Building"); and

WHEREAS, the Lessor has leased or proposes to lease the apartments in the Building to several owners of its capital stock by instruments similar to this Indenture (hereinafter sometimes referred to as "Proprietary Leases").

³ *Transfer of Stock*

FIRST: The shares of capital stock of the Lessor owned by the Lessee and allocated to the apartment have been acquired and are owned subject to the following conditions agreed upon with the Lessor and with each of the other proprietary lessees for their mutual benefit.

(1) The shares shall be transferable only as an entirety to a Lessee under a proprietary lease so that all shares issued with respect to any proprietary lease shall be transferred to any such Lessee.

(2) The Lessee shall not sell or transfer said shares except to an assignee of this lease upon compliance with all of the provisions of paragraph SIXTH of Article II of this lease relating to assignments or as provided in the Letters Patent of Incorporation or By-laws of the Lessors.

intéressés. Le comité voit à l'administration de l'immeuble, fait rapport une fois par an et, encore une fois, répartit la dépense proportionnellement à un barème arrêté par le conseil d'administration ⁴ et ⁵. Les appartements se négocient directement par les usagers-actionnaires, qui peuvent les vendre à des tiers acceptables par le conseil.

Quels sont les risques contre lesquels la société et les usagers doivent s'assurer? Comme dans le cas de tout immeuble, ils sont doubles: ceux du propriétaire et ceux de l'usager. Les premiers relèvent de la société qui est le propriétaire de l'immeuble. Ce sont les risques d'incendie pour l'immeuble même, d'ouragan, d'eau, de fumée, etc., d'explosion des chaudières, de responsabilité civile et patronale. Incendie, c'est-à-dire les dommages causés par le feu ou les

45

⁴ *Accompanying stock to be specified in proprietary leases*

FIFTH: In every proprietary lease heretofore executed by the Lessor there has been specified, and in every proprietary lease hereafter executed by it there will be specified, the number of shares of the capital stock of the Lessor issued therewith, which number, in relation to the aggregate of all numbers of shares similarly specified in all the proprietary leases at the time in force, shall constitute the basis for fixing, as hereinbefore provided, the proportionate share of the aggregate amount of the cash requirements of the Lessor, as hereinbefore defined, which shall be payable as rent by the Lessee. In the event that after the fixing of the amounts payable as rent by the lessees under proprietary leases for any period of time one or more additional proprietary leases be made, thus increasing the aggregate number of shares specified in all proprietary leases, the rent to be paid under such additional lease or leases, unless and until otherwise fixed by the Board, shall be at the same rate per share of stock specified in such additional lease or leases as applied to the shares of stock specified in all other proprietary leases in effect at the time of the fixing and determination of such cash requirements.

⁵ *Cash Requirements Defined*

The cash requirements above referred to for each year or portion of year are hereby defined and shall be deemed to be such aggregate sum as the Board of Directors of the Lessor (herein called "the Board"), by a resolution or resolutions adopted during such year or portion of year or the preceding year, shall determine is to be paid by all the lessees under proprietary leases then in force, after deducting any estimated rents or income to be received during such year from sources other than such proprietary leases to meet the estimated expenses and outlays of the Lessor to the close of such year, accruing out of or connected with the ownership, maintenance and operation of such land and building. This sum so determined, may include among other things taxes, assessments, water rates, insurance premiums, operating expense, alterations, renewals, restorations and repairs, expenses and liabilities incurred or likely to be incurred by the Lessor under or by reason of this or other leases, interest on hypothecary or other indebtedness, payments to amortise or retire such hypothecary or other indebtedness, the payment of any other lien or charges, the payment of any deficit remaining from a previous period, the creation of a reasonable reserve or surplus fund and expenses for other corporate purposes.

ASSURANCES

risques garantis par le contrat supplémentaire, aussi bien à l'immeuble dans l'ensemble qu'aux lieux utilisés en commun et qu'à ce qui constitue l'appartement lui-même: les murs, les plafonds, les planchers, la plomberie, l'électricité. La situation de la société est la même, en effet, que celle du propriétaire puisque c'est à la société qu'appartient l'ensemble de la propriété — l'usager de l'appartement n'étant propriétaire que de l'action ou des actions qu'il détient, lesquelles lui donnent
46 droit à un appartement. Pour les autres risques, la situation réciproque des parties nous semble la même: la société emploie du personnel, chauffe l'immeuble, l'entretient; elle en a la garde et la responsabilité. Par exemple, si un tuyau crève dans un mur, si l'eau pénètre par le toit ou s'infiltré par des interstices dans les fenêtres, si les escaliers, les planchers des corridors, les ascenseurs sont en mauvais état, si un feu est dû à l'installation électrique, il y a là une responsabilité ordinaire du propriétaire, contre laquelle la société doit s'assurer.

Quant à l'usager de l'appartement, il doit être considéré comme locataire au sens du bail et au sens prévu par l'article 1629 du Code civil. A tel point que la convention, souvent appelée "proprietary lease", supprime les dispositions de l'article 1629⁶. Mais même s'il n'y a pas présomption de faute dans les cas prévus par l'article, l'usager garde la responsabilité de ses actes. Voyons quelques cas qui peuvent se produire avec les conséquences qu'ils peuvent avoir pour chacun des intéressés.

1° — Le feu prend dans le poêlon qu'on a laissé sur le poêle, se communique aux choses environnantes et cause des dommages aux murs, au plafond et au plancher de l'appartement, aux choses appartenant à l'usager et aux choses qui sont dans l'appartement au-dessus et au-dessous.

⁶ Ainsi, il sera dit: "The Lessor expressly waives the presumption created under the provisions of Article 1629 of the Civil Code of Lower Canada".

2° — L'usager laisse ouvert le robinet de la baignoire, l'eau déborde et cause des dommages à l'appartement au-dessous et aux meubles qui s'y trouvent. Ou encore, l'usager cause un dommage à la plomberie extérieure qui laisse couler l'eau tant qu'on n'a pu l'arrêter.

Dans les deux cas, il y a responsabilité de l'usager. Dans le premier, l'assureur de la société paiera les dommages causés à l'immeuble, mais il pourra exercer un recours contre l'usager⁷ à moins que les polices incendie n'aient une clause empêchant la chose. Celui de l'usager paiera pour les dommages subis par lui. Quant aux dommages causés aux tiers, au-dessus et au-dessous de l'appartement, l'assurance de responsabilité souscrite par l'usager le garantira et remboursera les frais des tiers. Pour les dommages subis par l'assuré, l'assureur paiera en vertu de la police d'assurance contre l'incendie portant sur le contenu, y compris les améliorations locatives si le contrat le prévoit.

47

Dans le second cas, le raisonnement est un peu différent s'il n'y a pas bris de tuyaux. S'il y a simple débordement de l'eau par suite de la négligence de l'usager, le contrat supplémentaire ordinaire ne s'applique pas. Théoriquement, la société-propriétaire peut revenir contre l'usager, à moins que dans ses règlements internes quelque chose ne s'y oppose :⁸

a) pour les dommages causés à l'appartement même (mur, plafond, plancher), à moins que les règlements de la société ne s'y opposent, encore une fois. Dans ce cas, cependant, dans la police de responsabilité civile de l'usager, il y a l'exclusion ordinaire de garantie pour les choses qui sont sous la garde, le soin et le contrôle de l'usager. Les dégâts

⁷ Celui-ci peut s'assurer contre ce risque à l'aide d'une assurance de responsabilité civile du locataire.

⁸ En effet, entre la société et l'usager, même actionnaire, il y a l'isolement juridique qui existe ordinairement entre la société et ses actionnaires, lesquels constituent deux personnalités légales distinctes.

causés à son appartement sont donc exclus. Cependant, l'usager de l'appartement peut souscrire pour prévoir ce risque une assurance dite de la responsabilité du locataire envers le propriétaire. Complétée par la garantie des dommages par l'eau, cette police garantirait l'usager contre ce risque particulier.

48 b) pour ceux du logement du dessous, la situation est différente et l'assureur paiera les frais au titre de la responsabilité civile.

Quant aux dégâts causés par l'eau aux choses appartenant à l'assuré (meubles, tapis, effets, etc.), l'assureur versera une indemnité seulement si le risque est garanti par la police souscrite. Il le fera s'il s'agit d'une assurance flottante des biens personnels, mais non dans le cas du contrat supplémentaire R59 pour le débordement de l'eau.

Comme on le voit, dans le cas présent, les relations de la société-propriétaire et de l'usager-actionnaire sont à peu près celles du propriétaire et du locataire ordinaires, avec les différences de faits que nous avons indiquées précédemment.

II — Conduire très vite et imprudemment constitue-t-il un acte criminel entraînant la nullité de la police automobile ?

La question pouvait se poser dans la province de Québec jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi pour assurer l'indemnisation des victimes d'accident d'automobile.¹ Elle ne se présente plus depuis que le législateur a stipulé à l'article 6: "Sous réserve des conditions de son contrat et jusqu'à concurrence du montant stipulé, l'assureur est directement responsable envers les tiers d'un dommage faisant l'objet d'assurance-responsabilité. De plus, jusqu'à concurrence pour chaque automobile du montant prescrit à l'article 14, il

¹ Elizabeth II, 1961. Loi sanctionnée le 10 mai 1961. Tout au moins pour les dommages corporels et matériels aux tiers.

ne peut leur opposer les causes de nullité ou de déchéance susceptibles d'être invoquées contre l'assuré." Et à l'article 14: "La solvabilité requise par la présente loi s'élève, en outre des intérêts et frais, à a) dix mille dollars pour dommages résultant de blessures à une seule personne ou de son décès; b) sous réserve du montant fixé pour une seule personne, vingt mille dollars pour dommages résultant de blessures à plus d'une personne ou de leur décès dans un même accident; et c) cinq mille dollars pour dommages aux biens d'autrui en excédent de deux cent cinquante dollars dans un même accident".²

49

Auparavant, tout était une question de faits comme le rappelle un arrêt récent de la Cour du Banc de la Reine.³ Dans ce cas particulier, voici les faits:

1 — Jean-Marie Tremblay conduit sa voiture très vite sur le pont Jacques-Cartier et, au moment de l'accident, dépasse la ligne blanche de quelque deux pieds pour doubler la circulation.

2 — A un moment donné, sa voiture effleure "l'arrière gauche du véhicule de Doris Tremblay qu'il tentait de dépasser, puis heurta violemment l'avant gauche de l'automobile du témoin Townsend venant en sens inverse. Celle-ci fut aussitôt tamponnée par l'automobile du témoin Boisvert qui suivait Townsend de quelque 20 pieds. Après le premier choc, le demandeur en garantie avait perdu la maîtrise de sa voiture et son véhicule alla frapper, quelque 100 pieds plus au nord, celui du demandeur Bisanti filant dans le même sens que Townsend et Boisvert". Extraits des notes du Juge Choquette, ces faits constituent-ils un acte criminel qui, au nom de l'ordre public, suffit à entraîner la nullité de l'engagement

² soit \$10,000/20,000, pour les dommages corporels et \$5,000 pour les dommages matériels.

³ *The Yorkshire Insurance Company Limited (Défenderesse en garantie) Appellante v. Tremblay (Demandeur en garantie) Intimé et Bisanti (Demandeur principal) et Tremblay (Défendeur principal)*. Cause no 7235. Montréal, 16 novembre 1961.

50 pris par l'assureur, The Yorkshire, d'indemniser l'assuré pour les dommages causés aux tiers? Oui, disent les procureurs de l'assureur. Le juge Brossard, de la Cour Supérieure, s'était prononcé ainsi dans son jugement: "Il n'y a pas de doute que la conduite de Jean-Marie Tremblay était imprudente, fort imprudente, mais le tribunal ne se croit pas en mesure d'affirmer que la négligence de Tremblay, au moment de l'accident, ait été si grave qu'elle ait indiqué de sa part une insouciance à ce point prononcée des conséquences de sa conduite qu'on puisse l'assimiler à une faute intentionnelle et dolosive de sa part."

Appuyé par ses collègues, monsieur le juge Choquette conclut de son côté: Devant "cette appréciation des faits par le juge qui a vu et entendu les témoins et toute reprehensible qu'ait été la conduite du demandeur en garantie, je ne puis conclure à la responsabilité criminelle de ce dernier, non plus qu'à ce *high degree of negligence and moral quality carried into the act* qui le priverait du bénéfice de son assurance."

A quoi, monsieur le juge Casey ajoute: "*The evidence does not disclose criminal negligence within the meaning of section 191 of the Criminal Code.*⁴ *For this reason and without expressing any opinion on the other issues, I agree with Mr. Justice Choquette.*"

⁴ Cet article se lit ainsi: "191. (1) (Définition: "négligence criminelle".) Est coupable de négligence criminelle quiconque,

a) en faisant quelque chose, ou

b) en omettant de faire quelque chose qu'il est de son devoir d'accomplir, montre une insouciance déréglée ou téméraire à l'égard de la vie ou de la sécurité d'autrui.

(2) (Devoir). Aux fins du présent article, l'expression "devoir" signifie une obligation imposée par la loi."