

Les risques de l'habitation

Gérard Parizeau

Volume 8, numéro 2, 1940

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1102946ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1102946ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce document

Parizeau, G. (1940). Les risques de l'habitation. *Assurances*, 8(2), 87-93.
<https://doi.org/10.7202/1102946ar>

Les risques de l'habitation

par

GÉRARD PARIZEAU, L.S.C.,

Professeur à l'École des Hautes Études Commerciales.

Autrefois, le propriétaire foncier était un homme heureux. Suivant la vieille règle du métier, il achetait à sept fois le loyer annuel et revendait à onze fois, ce qui prenait un temps plus ou moins long suivant l'époque. L'immeuble était un placement de bon père de famille, qui présentait le caractère de stabilité, de permanence et de rendement que le Code impose au fiduciaire. Chez les Canadiens-français, en particulier, le placement foncier tenait une large place dans la fortune individuelle parce qu'il se rapprochait davantage de la terre qui, si longtemps, avait retenu le plus grand nombre d'entre eux.

Avec la guerre de 1914, la crise de 1929 et la concurrence des quartiers nouveaux, le placement immobilier est devenu moins intéressant en perdant ses caractères fondamentaux. C'était un premier risque. Je n'en parlerai pas ici; je me contenterai d'exposer rapidement ceux que courent le propriétaire et le locataire: risques d'incendie, de foudre, d'explosion et, enfin de responsabilité patronale et civile. Cela me permettra

¹ Reproduit de la revue « Technique » avec l'autorisation des Éditeurs.

de dire comment on peut se garantir contre eux : sujet intéressant, pour un courtier d'assurances tout au moins.

1 — *Le risque d'incendie*

88

Un bâtiment construit en matériaux combustibles brûle complètement ou non suivant l'endroit où commence le feu, l'état des matériaux, l'efficacité du travail des pompiers et la température extérieure. Bref, entre deux immeubles identiques, les dommages varieront suivant le moment et les circonstances. Tel immeuble, situé dans une ville « modèle », a été détruit de fond en comble, alors que les pompiers avaient empêché le propriétaire de le vider de ses meubles, en affirmant dès le début que le « feu était sous contrôle »; tandis que tel autre, de construction très inférieure, a résisté étonnamment à un feu naissant. A la campagne, un immeuble est presque toujours rasé par le feu, ce qui explique le prix élevé de l'assurance.

Le propriétaire d'un immeuble en béton affirme toujours: « A quoi bon m'assurer ? Le béton ne brûle pas. » S'il a raison, cela ne veut pas dire que le bâtiment ne sera pas abîmé par les choses combustibles qui s'y trouvent. C'est pourquoi il faudra conseiller une assurance moins coûteuse que l'autre, mais quand même onéreuse, car le risque d'incendie subsiste : partiel pour l'immeuble, quasi total pour le contenu. Si vous hésitez à le croire, il serait possible de vous citer des exemples précis.

Partiels ou totaux, les dommages peuvent être facilement ou difficilement établis et remboursés. Si la police d'assurance courante garantit le risque d'incendie, elle n'assure pas dans tous les cas. Un fer à repasser qu'on oublie, une cigarette laissée sur un meuble, le manteau d'une cheminée noirci par la fumée ou, ce qui est plus grave, des cendres jetées dans une boîte en bois, des réparations importantes faites sans autorisation ou

dépassant le délai prévu, de la gazoline gardée sans permission, tout cela ne donne droit à aucune indemnité s'il n'y a pas combustion de la chose assurée dans les trois premiers cas et, **pour** tous les dommages, dans les autres. Si vous me permettez un conseil, n'empêchez pas qu'on nettoie des gants à la gazoline ou qu'on fasse des réparations dans votre maison, mais voyez à ce que l'une et l'autre opération soient permises par l'assureur. Suggérez également qu'on remplace la gazoline par une substance comme le varsol. L'odeur sera moins tenace et il sera moins facile de mettre le feu.

89

Quand on est propriétaire, on doit donc songer à l'assurance contre l'incendie. Rien de plus simple, direz-vous. Un coup de téléphone et c'est chose faite! Assurément, mais sera-ce chose bien faite? Avant de fixer le montant de l'assurance, vous êtes-vous demandé quelle était la valeur de remplacement de votre immeuble? Sur quoi, vous êtes-vous basé pour la déterminer? Sur la valeur locative? Mais c'est un indice sans grande valeur. Telle bicoque se loue au prix fort rue Sainte-Catherine, alors qu'elle est dans un état lamentable. Par contre, telle autre maison d'un quartier déprécié se loue pour une faible somme, bien qu'elle soit en excellent état. Si, à deux rues d'intervalle, deux immeubles identiques rapportent différemment, leur valeur de remplacement devra également être identique, à moins que la dépréciation n'intervienne. La valeur de remplacement sera donc la base de calcul. Qui la fixera? Vous-même si vous êtes en mesure de le faire, sinon quelqu'un d'autre: un architecte, un ingénieur, un entrepreneur ou un évaluateur de métier. En procédant ainsi vous serez fixé tant que le marché n'aura pas changé. Vous ne ferez pas comme bien d'autres, en effet. Vous ne croirez pas définitivement établie pour vingt ou trente ans la somme que vous aurez déterminée. Entre 1910 et 1940, par exemple, trente ans ont passé, et cependant certaines assurances n'ont pas varié: trop faibles

ou trop élevées, elles sont restées les mêmes à travers les renouvellements. C'est une chose qu'il faut surveiller en période d'inflation particulièrement.

90

Chose un peu paradoxale, la police d'assurance contre l'incendie n'assure pas que contre le feu. Elle garantit certains risques d'explosion et le risque de foudre, sauf dans le cas de matériel électrique. Pour une maison d'habitation, il faudra lui annexer un avenant qui s'intitule « contrat supplémentaire D ». Si le titre est peu clair, la couverture est vaste puisqu'elle comprend outre les dommages par la foudre et l'explosion, toute la gamme des sinistres peu fréquents dans les villes que sont l'ouragan, la grêle et les dommages par les aéronefs.

Avec cela, vous serez assez bien assuré. Il restera les plafonds qui s'effondrent, le robinet resté ouvert, le tuyau qui crève pendant une absence prolongée du maître de maison, la toiture qui fuit, le dallot qui s'obstrue, les sinistres chez le voisin, le locataire qui met le feu et qui ne peut rembourser, les locataires qui résilient leur bail à la suite d'un sinistre. Tout cela peut s'assurer; mais je ne veux pas dire comment, car cela me forcerait à allonger mon texte inutilement.

Propriétaire avisé, vous vous serez donc assuré contre le risque d'incendie. Que ferez-vous pour le contenu ? Si simple que cela paraisse, vous aurez le choix entre plusieurs contrats si vous êtes bien renseigné. C'est là où ces simples notes pourront vous être utiles.

Il y a d'abord la police incendie ordinaire : celle à laquelle vous songez et que vous avez retenue par téléphone. « Assurez-moi pour \$2,000, avez-vous dit. » Et vous avez raccroché. Pour simple qu'elle soit, la solution n'est pas nécessairement la meilleure. Vous pouvez être certain que \$2,000 ne sont qu'une faible proportion de la valeur assurable. Un soir, si vous vous donnez la peine d'additionner quelques chiffres,

vous vous rendrez compte qu'avec cette somme vous n'iriez pas loin, comme on dit familièrement.²

Le contrat ordinaire ne vous garantit que contre les risques ordinaires. Il ne vous indemniserait pas, par exemple, pour une toile crevée par un manche à balai manié par une main distraite, pour l'eau qui tombe sur des étoffes ou sur des livres, ou le plâtre qui se brise, pour une œuvre d'art brisée, un bijou perdu, une fourrure abîmée ou volée. Et si votre immeuble reste fermé durant tout l'été, si vous déménagez sans avertir l'assureur, si vous passez deux mois à la campagne sans vous assurer, si vous violez une des nombreuses conditions du contrat, votre assurance ne sera d'aucune valeur. Que faire, me direz-vous, un peu effrayé par cette énumération des malheurs qui peuvent fondre sur vous. Deux solutions se présentent à vous: La *householder's comprehensive policy* et la *personal property floater*. L'une est anglaise, l'autre américaine. Quoique les deux soient intéressantes, il faut noter que la première vous impose de vous assurer jusqu'à concurrence de la valeur totale et qu'elle restreint la garantie aux risques énumérés dans le contrat. L'autre est une police tous risques, qui mentionne certaines exclusions et théoriquement exige une assurance égale à quatre-vingts pour cent de la valeur. Les deux, de toute manière, sont très supérieures aux polices incendie et vol ordinaires. Et c'est pourquoi depuis quelques années, elles se sont répandues très rapidement.

Il y a également la *blanket residence policy* et la *householder's comprehensive policy* des assureurs canadiens. La pre-

² Comme pour l'assurance de l'immeuble, il sera bon de déterminer la valeur de vos effets avant de fixer le montant de l'assurance. Pour cela, procurez-vous un carnet d'inventaire. Et si vous avez des objets de valeur, faites-les estimer afin d'éviter toute discussion après un sinistre. Rappelez-vous que la loi vous impose de démontrer l'existence et la valeur de la chose assurée. Si vous en êtes incapable, vous serez forcé d'accepter un compromis qui sera probablement désavantageux pour vous. Souvenez-vous également qu'on vous remboursera la perte matérielle que vous aurez subie et non la somme que vous fixerez vous-même en vous basant sur des souvenirs de famille ou sur les services que l'objet vous rendait: valeur sentimentale dans un cas et valeur d'usage dans l'autre.

mière, qui assure contre le feu, le vol et la responsabilité patronale ou civile, a fait place à la *personal property floater*. La seconde ne s'est pas répandue comme on l'espérait à cause de la règle proportionnelle qu'elle contient et parce qu'elle a une portée plus restreinte que la *personal proeprty floater*. Ces polices n'ont pas encore été traduites en français ou, tout au moins, dans cette langue déliquescence, obscure et incompréhensible qu'on emploie dans les textes d'assurance au Canada et qui, simple transposition, tend à reproduire le texte anglais aussi fidèlement que possible et non à le clarifier.

2 — Le risque de responsabilité

Il y a quelque part dans le Code civil des articles qui imposent à chacun non seulement la responsabilité de ses actes et de ceux que l'on appelle, en droit, ses préposés, mais aussi la responsabilité des choses qui lui appartiennent ou dont il se sert. C'est le point de départ d'ennuis de plus en plus fréquents à mesure que le public se forme à réclamer. Quelqu'un a écrit récemment un livre intitulé « Rouspéteurs, sachez rouspéter. » Il faudra en faire un autre qui aura pour titre « Savoir réclamer, ou l'art de tirer le maximum d'un accident ». L'une des règles élémentaires de cet art sera la menace du jury : argument suprême du maître-chanteur, qui déclenche presque à coup sûr une offre de règlement pour l'équivalent des frais minima.

Une brique, une tuile qui tombent du toit, une couche de glace sur les marches, une pelure de banane jetée par un enfant, une marche en pente, un tapis mal fixé, un escalier trop étroit ou mal éclairé, une glace qui se brise ou une persienne enlevée brusquement par le vent, tout cela et bien d'autres choses peuvent être le point de départ d'une poursuite. Il y a évidemment le cas fortuit dont on ne peut être tenu responsable; mais, à côté de cela, que de petites et de grandes causes de sinistre présente une propriété urbaine. N'avez-vous pas

déjà buté dans le tricycle de votre fils ou dans ses « patins à roulettes », laissés au milieu du trottoir ou dans l'entrée du garage ? Etes-vous resté rêveur devant votre fils qui se battait avec les enfants du voisinage à coup de bâton ou à grand renfort de cailloux ? Et quand votre femme joue au golf, vous demandez-vous combien pourrait vous coûter une balle qui s'égaré dans le bois ou du mauvais côté du parcours ? Malgré tous les « fore » vigoureux poussés par l'équipe, je crains bien qu'un jour vous ne puissiez vous en tirer sans verser quelques centaines de dollars à la victime.

Je ne continue pas cette énumération. Voici la solution : une assurance de responsabilité civile envers les tiers, connue sous le nom de *Personal Liability Policy*. Avec une de ces polices, vous pourrez sans trop d'inquiétude inviter des amis à un coquetel capiteux, laisser vos enfants se bousculer avec leurs petits voisins ou circuler sur les nombreux véhicules que l'ingéniosité des fabricants met à leur disposition : trottinettes, *kiddie cars*, patins, tricycles et jusqu'aux bicyclettes qui permettront à vos enfants de violer les règlements municipaux sans danger pour votre bourse. Vous pourrez également ramasser le piéton devant votre porte, sans autre sentiment que la commisération et le désir d'être utile.

Et le jardinier qui tond la pelouse, qui arrache le chien-dent ? Et l'homme ou la bonne à tout faire ? Pour éviter tout cauchemar, faites ajouter à votre contrat l'avenant de « compensation volontaire ». L'expression n'est pas heureuse, mais la garantie l'est davantage. Si la bonne ou « l'homme engagé », tombe, glisse, se heurte contre quelque chose, se coupe ou s'écrase, il recevra une indemnité variable suivant la gravité de l'accident, mais suffisante pour que vous n'ayez pas à vous inquiéter.

Tout cela coûte cher, direz-vous. Moins que vous ne le craignez, car la prime est fonction du nombre de vos domestiques et, par conséquent, de votre revenu.