Document généré le 3 juil. 2025 22:22

Assurances

Assurances

Copropriété divise et assurance : le nouveau droit

Rémi Moreau

Volume 61, numéro 3, 1993

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1104960ar
DOI : https://doi.org/10.7202/1104960ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)
2817-3465 (numérique)

Découvrir la revue

Citer ce document

Moreau, R. (1993). Copropriété divise et assurance : le nouveau droit. *Assurances*, *61*(3), 447–475. https://doi.org/10.7202/1104960ar

Résumé de l'article

The author presents and comments on the new articles of the Québec Civil Code governing condominiums and which are expected to come into force in 1994. The first part of the study, which we published in the July 1993 issue, deals with the general notions, the formal changes, and the main aspects of the Declaration of Co-ownership as regards insurance as well as the principles of insurance as they apply to this area. The second part, deals with the provision of insurance policies taken out either collectively by the administrators or individually by the co-owners.

Tous droits réservés © Université Laval, 1993

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Copropriété divise et assurance : le nouveau droit*

par

Rémi Moreau

The author presents and comments on the new articles of the Québec Civil Code governing condominiums and which are expected to come into force in 1994.

The first part of the study, which we published in the July 1993 issue, deals with the general notions, the formal changes, and the main aspects of the Declaration of Co-ownership as regards insurance as well as the principles of insurance as they apply to this area.

The second part, deals with the provision of insurance policies taken out either collectively by the administrators or individually by the co-owners.

~

DEUXIÈME PARTIE

Les contrats d'assurance de la copropriété divise

Aperçu des règles du contrat d'assurance au Québec

Le contenu obligatoire de la police

Sauf pour le contrat d'assurance automobile, dont les dispositions sont déterminées par l'Inspecteur général des

---

* Ce texte a été réalisé grâce à une commandite du Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec. La première partie a été publiée dans le numéro de juillet 1993 de *Assurances*.

institutions financières[1], tout autre contrat d'assurance est rédigé à la libre discrétion des parties, sous réserve, néanmoins, des dispositions impératives formulées par le législateur[2]. Le code édicte formellement les éléments obligatoires du contrat.

À titre d'exemple, la police doit indiquer :

a) le nom des parties au contrat et des personnes à qui les sommes assurées sont payables, ou un moyen de les identifier ;

448 *b*) l'objet et le montant de la garantie ;

c) la nature du risque ;

d) le montant à partir duquel le risque est garanti et la durée de la garantie ;

e) le montant ou le taux des primes et les dates d'échéance[3].

Le contrat d'adhésion

Il revient à l'assureur de formuler les clauses contractuelles auxquelles l'assuré doit se soumettre, pour les besoins propres de l'opération d'assurance. Cette considération est fondée sur la nécessité d'une cohérence entre la définition des garanties conjuguées avec des conditions d'application justes, permettant à l'assureur de faire face, le jour venu, à ses engagements. L'avantage de cette situation joue en faveur de l'assuré, si la déposition d'assurance est ambiguë : l'assurance s'interprète alors contre l'assureur, c'est-à-dire contre le rédacteur de la police[4]. Dans le nouveau code, le législateur a pris soin de définir le contrat d'adhésion et de stipuler certaines règles sur la nature et l'étendue de ce type de contrat, aux articles 1431 C.c.Q. et suivants.

---

[1] Article 2479 C.c.

[2] Article 2500 C.c. (Art. 2414 C.c.Q.).

[3] Article 2480 C.c. (Art. 2399 C.c.Q.).

[4] Article 2499 C.c. (Art. 1432 C.c.Q.).

Le contrat personnel et consensuel

Bien que l'entente intervienne entre un assureur et un assuré, la police prévoit expressément les assurés additionnels ou autres bénéficiaires. L'assuré désigné ne peut céder à toute autre personne les avantages conférés par la police, sans le consentement de l'assureur[5]. En matière de copropriété, l'assurance souscrite par l'administrateur au nom de la collectivité des copropriétaires, n'interdit pas, du fait de la désignation large (la collectivité), le bénéfice d'assurance à tout nouveau copropriétaire pendant la durée de la police.

Le contrat d'assurance est un contrat consensuel. Selon ce principe, le contrat est formé par l'accord des parties sur les conditions essentielles, même en l'absence d'une signature. La police sert à constater l'engagement contractuel.

Les restrictions dans la police : le fardeau de la preuve

Lorsque la police stipule une restriction, il appartient à l'assureur d'en prouver le contenu et l'application. La jurisprudence est claire à cet égard. En outre, l'assureur doit observer certaines règles :

a) toute clause visant à libérer l'assureur en cas de violation d'une loi ou d'un règlement est sans effet, sauf si l'assureur prouve que telle violation constitue un acte criminel[6] ;

b) l'assureur ne peut invoquer de conditions, de déclarations ou d'exclusions qui n'apparaissent pas expressément dans la police[7].

Résiliation du contrat

Le caractère synallagmatique du contrat d'assurance a pour effet, notamment, de permettre aux deux parties de résilier la police, si elles le désirent, moyennant un simple préavis écrit à

[5] Article 2577 C.c. (Art. 2475 C.c.Q.).
[6] Article 2481 C.c. (Art. 2402 C.c.Q.).
[7] Article 2482 C.c. (Art. 2403 C.c.Q.).

cet effet, lequel s'applique dès la réception, à l'égard de l'assureur ou quinze jours après la réception, à l'égard de l'assuré[8].

Il est toutefois suggéré, en assurance commerciale, telle l'assurance de l'immeuble en copropriété, d'exiger, dans la police, un préavis de résiliation par l'assureur d'au moins soixante jours ou même de quatre-vingt-dix jours. Cette période devrait permettre aux administrateurs de rechercher un autre assureur dans des délais moins contraignants et les plus
450 avantageux possible. Signalons que le nouveau code prévoit que l'avis de résiliation doit être donné, lorsqu'il y a plusieurs assurés nommés dans une police, par chacun ou à chacun d'eux. Toutefois, le nouveau code prévoit que ceux-ci pourront nommer un représentant ayant le mandat de recevoir ou d'expédier l'avis de résiliation. En matière de copropriété, il incombera au syndicat, représentant légal de la collectivité, ou aux administrateurs, s'il y a lieu, d'accomplir ce mandat. La déclaration de copropriété ainsi que le contrat d'assurance devraient être explicites sur cet aspect.

Les divisions de la police

Toute police comprend les trois divisions qui suivent, sommairement décrites :

a) les conditions particulières : on y retrouve les mentions à caractère personnel, dont le nom et l'adresse de l'assuré, la période de la police, le montant de l'assurance, la franchise et la prime ;

b) les dispositions générales : elles comprennent l'objet et l'étendue des garanties, les exclusions, les conditions et les définitions ;

c) les dispositions légales : il s'agit des conditions uniformes imposées par le législateur et qui doivent être jointes à la police.

---

[8] Article 2567 C.c. (Art. 2477 C.c.Q.).

Assurances souscrites par les administrateurs au nom de la collectivité des copropriétaires

Les dispositions qui suivent ne proviennent pas d'un seul contrat d'assurance mais se dégagent d'un ensemble de programmes actuellement disponibles sur le marché de l'assurance[9] en matière de copropriété. Nous développerons le sujet en adoptant la classification usuelle suivante :

a) assurance de choses (bien immobiliers et mobiliers) ;

b) assurance des responsabilités civiles (générales ou professionnelles) ;

c) assurance des risques criminels (vol d'argent, cambriolage) ;

d) assurance automobile ;

e) assurances particulières.

Nous décrirons d'abord les principaux formulaires et les garanties qu'ils procurent[10]. Nous donnerons ensuite une liste des clauses suggérées.

Assurances de choses

Le BAC propose un formulaire dit « Assurance des bâtiments d'habitation en copropriété, y compris leur contenu » (formule étendue)[11]. Il existe d'autres noms et appellations[12] ainsi que des programmes ayant comme caractéristique de regrouper à l'intérieur d'un contrat unique non seulement l'assurance de choses, ici discutée, mais un éventail complet des garanties optionnelles.

---

[9]Les formulaires du Bureau d'assurance du Canada (BAC) et autres programmes souscrits par diverses sociétés d'assurance.

[10]Nous n'aborderons pas la question de tarification qui relève de trop nombreux facteurs : cycles dans l'industrie de l'assurance, concurrence des marchés, risques en cause, lieux, sinistralité antérieure, etc.

[11]Formule 4022 (aussi dénommée « Assurance des collectivités des copropriétaires - formule étendue »).

[12]Assurance multirisques des immeubles en copropriété.

La formule étendue signifie une garantie dite « tous risques » par opposition à « risques désignés » : cette formule couvre tous les risques pouvant « directement » atteindre les « biens garantis », sous réserve des exclusions énoncées. Par l'emploi du mot « directement », l'assureur couvre exclusivement les dommages tangibles. Les pertes de revenus d'une copropriété, par exemple, devraient faire l'objet d'une assurance distincte. Par l'emploi de l'expression « biens garantis » (appartenant à l'assuré ou dont il peut être tenu légalement responsable), l'assureur couvre le bâtiment, les
452 dépendances, les installations fixes, les glaces, tant dans les parties communes que dans les parties exclusives[13]. Il couvre également le contenu des parties communes, se trouvant à l'adresse désignée, mais non le contenu ou les biens appartenant aux copropriétaires ni les améliorations[14] apportées par les copropriétaires, qui seront assurés spécifiquement par ces derniers.

Les garanties et clauses distinctes peuvent se résumer comme suit :

- l'indemnité est accordée selon la valeur de remplacement, sans dépréciation, tant pour le bâtiment que pour le contenu, mais à certaines conditions[15] : évaluation technique nécessaire, obligation de réparer après sinistre, etc. ;
- la clause couvrant les frais de déblaiement après sinistre, à concurrence d'un montant ou pourcentage déterminé ;

[13]La déclaration de copropriété servira à identifier l'étendue exacte et la composition des parties communes et exclusives.

[14]Les améliorations peuvent varier d'une copropriété à l'autre. À la limite, si la nouvelle copropriété est vendue comme « coquille vide », tout ce qui serait ultérieurement intégré à la partie exclusive (armoires, tapis, etc.) constituerait des améliorations.

[15]À défaut, l'indemnité est selon la valeur réelle en l'espèce.

- la clause de coassurance à montant garanti ou, dans l'alternative, la clause de coassurance avec règle proportionnelle de 80 %, 90 % ou 100 %[16] ;
- la protection contre l'inflation permettant d'ajuster annuellement la valeur assurable ;
- la protection couvrant les arbres, les plantes, les arbustes et les pelouses, à concurrence d'une somme déterminée ;
- les biens hors les lieux ou temporairement déménagés à concurrence d'un montant déterminé ;

- la modification de l'exclusion des lieux vacants ou inoccupés pour plus de 30 jours consécutifs pour comprendre « toutes » les habitations vacantes ou inoccupées, de sorte que l'inoccupation d'une partie exclusive n'a pas pour effet de faire jouer l'exclusion ;
- l'élimination de l'exclusion visant les conséquences de dispositions d'ordonnances légales visant le zonage ou la démolition, la réparation ou la reconstruction d'immeubles et s'opposant à la remise en état à l'identique : différentes garanties sont disponibles à cet effet, sous forme d'avenants visant les frais de démolition encourus en raison d'une réglementation municipale en cas de sinistre ;
- la renonciation de l'assureur à ses droits de recours contre les administrateurs, les agents et les employés de la collectivité des copropriétaires et contre tout copropriétaire, incluant tout parent vivant sous son toit ;
- la clause « violation du contrat » stipulant que les violations ne sont pas opposables à l'assuré si elles ne sont pas reliées au sinistre et que la validité du contrat ne sera pas affectée par la négligence d'un copropriétaire ou par l'inobservation des conditions du contrat, notamment des engagements formels ;

[16] La première formule est préférable, car l'assuré ne risque pas d'être pénalisé, en cas de sinistre, s'il n'a respecté les exigences de la règle proportionnelle de maintenir en tout temps un montant d'assurance au moins égal à 80 %, 90 % ou 100 % de la valeur.

- la clause à l'effet que les sinistres n'ont pas pour effet de diminuer le montant d'assurance ;
- l'élargissement de la durée du préavis de résiliation par l'assureur pour être de 60 jours ou 90 jours, au lieu du préavis légal de 15 jours ;
- le remboursement des frais et honoraires d'experts ;
- et autres.

454 ***Assurances des responsabilités civiles***

Nous identifierons d'abord les trois types de formulaires usuels :

- L'assurance de la responsabilité générale (primaire) ;
- L'assurance de la responsabilité civile complémentaire (umbrella) ;
- L'assurance de la responsabilité civile des administrateurs.

Les deux premiers formulaires visent à indemniser l'assuré contre les conséquences de sa responsabilité civile, ou de sa responsabilité assumée par contrat, en raison de dommages corporels, de préjudices personnels et de dommages matériels subis par des tiers[17]. L'assurance primaire couvre jusqu'à concurrence d'un montant généralement limité à un million de dollars par événement alors que l'assurance complémentaire[18] couvre en sus du montant d'assurance primaire.

Le troisième formulaire, mentionné plus haut, garantit les conséquences des dommages financiers découlant des actes, des erreurs ou des omissions des administrateurs, notamment en matière de gestion, d'octroi de contrats ou de soumissions, de budget, etc[19]. La garantie est enclenchée au moment de la

[17]Une clause dite individualité de la garantie doit permettre le recours entre les assurés et non seulement par les tiers.

[18]L'assurance responsabilité dite "Umbrella" peut être une formule continue (offrant les mêmes protections que l'assurance primaire) ou être une formule élargie.

[19]À titre d'exemple, le défaut de constituer un fonds de réserve, entraînant une poursuite de la part d'un ou plusieurs copropriétaires.

présentation d'une réclamation à l'assureur et non au moment de la survenance du dommage, comme dans les deux assurances qui précèdent.

Les trois assurances de responsabilité ont une garantie subsidiaire commune : elles couvrent les frais de défense de l'assuré, en sus du montant d'assurance.

Ces trois assurances comprennent une kyrielle de clauses particulières : clause territoriale « mondiale » étendue, responsabilité patronale contingente, responsabilité contractuelle globale, responsabilité découlant des produits ou travaux terminés, frais médicaux volontaires et autres. Il revient généralement au courtier d'expliquer à l'assuré le contenu des polices et leurs particularités. L'une des clauses essentielles en matière d'assurance responsabilité de copropriété est celle permettant le droit de poursuite entre coassurés[20].

Assurance des risques criminels

Le formulaire couramment utilisé est dénommé « D.D.D. » (Détournement, Destruction, Disparition). Il couvre jusqu'à concurrence des montants spécifiés pour chaque garantie :

a) l'infidélité des employés (applicable globalement à tous les employés ou applicable individuellement) ;

b) la perte d'argent et de valeurs négociables à l'intérieur des lieux ;

c) la perte d'argent et de valeurs négociables à l'extérieur des lieux ;

d) les faux mandats bancaires ;

e) les faux préjudiciables aux déposants.

D'autres formulaires, dont les garanties sont plus restreintes, sont également disponibles : le vol d'argent avec

[20]Individualité de la garantie. Voir note 62.

violence (la garantie n'est acquise que si des marques visibles sont constatées) ou le cambriolage.

Assurance automobile

L'assurance automobile, F.P.Q., n° 1, formule des propriétaires, est souscrite, s'il y a lieu, pour les besoins de la copropriété, si celle-ci acquiert des véhicules automobiles. Elle couvre les dommages personnels[21] et matériels subis par les tiers et les dommages aux véhicules par collision, renversement ou
456 autres risques. Cette assurance procure, par avenant, diverses protections additionnelles[22].

Assurances particulières

Nous nous bornerons à faire une nomenclature générale de certaines polices ou garanties particulières :

L'assurance bris de machine (communément appelée « chaudières et machinerie ») : elle couvre les explosions sans incendie ou certains bris accidentels aux objets sous pression[23] ;

L'assurance des frais communautaires : elle indemnise la copropriété qui a été appelée à rembourser aux copropriétaires le versement de leurs contributions pendant l'inoccupation de leur logement découlant d'un risque assuré ;

L'assurance automobile des garagistes : cette assurance couvre non seulement les garagistes mais encore tout exploitant de parcs d'automobiles ou de terrains de stationnement[24] ;

---

[21] Au Québec, les dommages personnels sont indemnisés par la Régie de l'assurance automobile, sans égard à la responsabilité, en vertu de la *Loi sur l'assurance automobile*. Toutefois, la garantie « dommages personnels » est requise à l'extérieur du Québec.

[22] Ex.: valeur agréée.

[23] Tels risques étant exclus de l'assurance de choses préalablement discuté dans ce chapitre.

[24] Certaines fautes peuvent être imputées aux employés de la copropriété en raison de dommages aux véhicules garés ou déplacés dans le garage servant au stationnement.

L'assurance flottante[25] des objets d'art, appareils scientifiques ou autres biens de valeur ;

Autres assurances couvrant, notamment, les enseignes extérieures, les documents de valeur, le matériel informatique, les pertes d'exploitation ou pertes de revenus à la suite d'un sinistre assuré.

Assurances souscrites individuellement par les copropriétaires

Les assurances souscrites individuellement par les copropriétaires sont généralement disponibles à l'intérieur de programmes globaux offrant un ensemble de garanties cohérentes et susceptibles de répondre aux besoins de protection les plus variés.

Formules standard et/ou élargies

La formule usuelle, dénommée « Assurance multirisques des copropriétaires », est disponible en trois versions :

a) formule de base (BAC 1132) couvrant les risques expressément désignés au contrat (ex. : incendie, fumée, grêle, gel, vandalisme, etc.), et sujette aux exclusions applicables à des risques particuliers ou applicables à tout le contrat ;

b) formule complémentaire (BAC 1133) - risques désignés, garantissant, par avenant, toute absence ou insuffisance d'assurance des parties communes à l'occasion d'un dommage désigné (ex. : dégât d'eau) provenant d'une partie exclusive et affectant les parties communes qui seraient insuffisamment assurées ;

c) formule complémentaire BAC 1134) - tous risques, similaire à la formule précédente mais dont les risques assurés sont élargis ;

[25] Applicable dans le monde entier.

d) assurance des frais de subsistance supplémentaires consécutifs à un ordre d'évacuation (BAC 1136).

Il est important de mentionner que le copropriétaire ne doit généralement assurer, en vertu de la déclaration de copropriété, que les biens lui appartenant et les améliorations apportées par lui (ou par d'autres copropriétaires antérieurs). La formule BAC 1032 couvre, entre autres aspects, jusqu'à concurrence de limites déterminées :

458

- les biens meubles dans les parties exclusives ou temporairement déménagés[26] ;
- les améliorations, c'est-à-dire la plus-value : la différence entre la valeur initiale et la valeur des améliorations ;
- les arbres, plantes, arbustes, pelouses ;
- les dommages dus à des changements de température provenant d'un risque assuré.

Les particularités à signaler sont notamment :

- l'étendue du mot « assuré » ;
- la base de l'indemnisation (soit le coût de remplacement ou soit la valeur réelle, selon le cas) ;
- la renonciation de l'assureur à ses droits de subrogation vis-à-vis l'assuré et la collectivité ;
- les frais de répartition imposés par les administrateurs en raison d'un sinistre couvert, insuffisamment assuré, ayant directement atteint les parties communes.

La deuxième partie fondamentale de l'assurance multirisques des copropriétaires concerne l'assurance responsabilité civile découlant de l'utilisation des parties exclusives ou des activités non commerciales de l'assuré partout dans le monde. Cette assurance peut comprendre la responsabilité de locataire, s'il y a lieu, la responsabilité

[26] À noter les limitations de somme quant à certains biens: bijoux, pierres précieuses, bateaux, timbres, argent et espèces, etc.

patronale en raison de dommages corporels subis par des employés domestiques, le remboursement volontaire de frais médicaux ou d'obsèques suite à un accident survenant à un tiers sur les lieux assurés, et les frais de défense, dans le cadre d'une poursuite en justice, en sus du montant d'assurance.

Formules de prestige

Il existe sur le marché de l'assurance une variété de formules élargies qui, moyennant une tarification adaptée, accordent certaines garanties additionnelles (tremblement de terre, inondation, refoulement d'égouts, assurance répartition, garantie des activités professionnelles incidentes dans les lieux assurés), des limites particulières plus élevées et des conditions assouplies.

Assurances particulières

Outre l'assurance multirisques à deux volets (assurance de choses et assurance de la responsabilité civile), d'autres assurances sont également obligatoires ou utiles à tout copropriétaire :

- l'assurance automobile du copropriétaire ;
- l'assurance des oeuvres d'art, s'il y a lieu ;
- l'assurance responsabilité civile complémentaire en sus du montant de base apparaissant dans la formule BAC 1032 ;
- l'assurance responsabilité personnelle des administrateurs en raison de leurs fautes, erreurs ou omissions dans leur administration couvrant les conséquences de dommages financiers subis par les tiers[27], : dommages-intérêts à la suite du congédiement d'un employé, bris de contrat, défaut de respecter une soumission, poursuite en vice caché, défaut de constituer un fonds de réserve, et autres.

[27]Cette assurance individuelle ne serait plus nécessaire si les administrateurs souscrivent collectivement une assurance de cette nature (voir nos commentaires au paragraphe *Assurances des responsabilités civiles*).

La sinistralité

Règles contractuelles

Lorsque le risque prévu au contrat se réalise, durant la période du contrat, il y a sinistre. La garantie est alors enclenchée, pourvu qu'il n'existe pas d'exclusions prévues spécifiquement et sous réserve des obligations des deux parties. Le sinistre est la raison d'être de l'assurance. Toutefois, l'assuré doit être en mesure d'établir clairement son droit à l'indemnité
460 pour ne pas brimer le fonds de la mutualité qui, somme toute, est façonné collectivement par l'ensemble des assurés.

Les obligations de l'assuré

L'énumération qui suit n'est pas exhaustive. Il importe de lire la police à cet effet. Mentionnons :

- L'obligation d'aviser l'assureur en cas de sinistre ou de tout événement pouvant générer un sinistre[28] ; le nouveau code prévoit que l'assureur ne pourra invoquer un défaut ou un retard d'avis que s'il en a subi un préjudice et il devra prévoir dans la police une clause de déchéance en cas de défaut d'avis, sans quoi il ne pourra invoquer le défaut d'avis, même si celui-ci lui a causé un préjudice ;
- L'obligation de prendre, le plus tôt possible, les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre ;
- L'obligation de ne pas admettre sa responsabilité et de collaborer avec l'assureur en cas de poursuite ;
- L'obligation de soumettre à l'assureur les preuves requises à l'appui d'une réclamation dans les délais impartis.

Les obligations de l'assureur

L'assureur doit, pour sa part :

- procéder aux expertises nécessaires ;

---

[28] Article 2572 C.c.(article 2470 C.c.Q.).

- payer l'indemnité conformément à ses obligations contractuelles en tenant compte des limites, des franchises et autres stipulations ;
- ne pas opposer aux coassurés les clauses de déchéance du contrat ;
- se conformer à la loi et à la déclaration de copropriété, notamment en cas de destruction partielle ou totale et remettre au fiduciaire[29] désigné les indemnités dues.

Le cas des créanciers hypothécaires et le rôle du fiduciaire

La police édicte que toute indemnité est payable aux administrateurs et au fiduciaire désigné, et au créancier hypothécaire, selon ses intérêts, selon les dispositions de l'avenant de créancier hypothécaire joint à la police. En vertu de cet avenant, l'assureur ne peut opposer au créancier les actes ou omissions de l'assuré, susceptibles de rendre la police nulle[30].

Il importe de signaler que l'assureur ne doit pas verser directement au créancier l'indemnité qui lui revient : cette charge incombe exclusivement aux administrateurs ou au fiduciaire désigné par eux. Le fiduciaire prendra en compte, dans l'attribution des indemnités, les intérêts du créancier hypothécaire de l'immeuble en copropriété et les intérêts respectifs des créanciers hypothécaires des copropriétaires, s'il y a lieu, sans qu'il soit nécessaire que les noms de ces créanciers apparaissent dans la police.

La déclaration prévoit des mécanismes suivants ou similaires au regard des indemnités :

---

[29]Il appartient exclusivement au fiduciaire de décider de l'utilisation de l'indemnité pour la reconstruction ou la réparation de l'immeuble sans être contraint par une décision de l'assemblée. La loi est muette quant au rôle décisionnel de la collectivité des copropriétaires sur cet aspect. Les administrateurs peuvent décharger le fiduciaire de toute responsabilité dans l'exercice de ses fonctions, sauf en cas de délit ou quasi-délit.

[30]La jurisprudence a clairement reconnu que tel avenant constituait un contrat distinct entre l'assureur et le créancier, notamment dans *Groupe Estrie-Richelieu* c. *Caisse Populaire des Deux-Rives; Antonio Panzera et al* c.

1. La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire devra avoir été autorisée, au préalable, par les administrateurs ;

2. La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la présente déclaration ;

3. La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport aux parties communes et à chaque
462 partie exclusive ;

4. La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant ;

5. La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la présente déclaration ;

6. La renonciation par le créancier hypothécaire au produit de l'assurance dans le cas où tel produit soit consacré à la réparation de l'immeuble ;

7. Le consentement par tout créancier hypothécaire d'un copropriétaire à la priorité des dispositions de la loi et de la déclaration ayant trait au paiement des indemnités et à la décision de réparer ou de reconstruire après sinistre.

La déclaration frauduleuse du sinistre

La fraude ou la déclaration mensongère d'un sinistre corrompt tout ce qui se rattache à un même risque, tel que le risque de vol ou le risque d'incendie. Le nouveau Code civil du Québec reprend d'ailleurs l'esprit de la jurisprudence[31] actuelle à cet égard, bien qu'il atténue la partie de la règle actuelle *fraud omnia corrumpit* :

---

[31] *La Compagnie d'assurance Madill du Canada Ltée* c. *Jean-Jacques Prévost*, (1989) R.R.A. 156; *Royale du Canada* c. *L'Écuyer*, (1986) R.J.Q. 1165.

> Toute déclaration mensongère entraîne pour son auteur la déchéance de son droit à indemnisation à l'égard du risque auquel se rattache ladite déclaration.
>
> Toutefois, si la réalisation du risque a entraîné la perte à la fois de biens mobiliers et immobiliers, ou à la fois de biens à usage professionnel et à usage personnel, la déchéance ne vaut qu'à l'égard de la catégorie de biens à laquelle se rattache la déclaration mensongère[32].

Dans l'arrêt *Marie Côté* c. *General Accident Compagnie d'assurance*[33], il est précisé qu'une simple exagération, une erreur faite de bonne foi ou un trou de mémoire ne constituent pas une déclaration mensongère.

En matière d'assurance responsabilité, si l'assureur décide d'alléguer la fraude présumée de l'assuré pour refuser de verser l'indemnité, il lui appartient néanmoins, selon la jurisprudence, de défendre l'assuré, jusqu'à ce que le jugement final établisse clairement qu'il y a eu fraude[34].

La pluralité d'assurances

Le Code civil établit la règle du prorata[35] lorsque deux ou plusieurs assurances sont susceptibles de s'appliquer simultanément à l'égard d'un même sinistre. En matière d'assurance de copropriété, la déclaration doit énoncer clairement que la police d'assurance de la copropriété ne peut être appelée à contribution avec la police individuelle d'un copropriétaire et inversement. Certaines conventions ou ententes entre les assureurs précisent les zones d'application en matière d'assurance de copropriété.

---

[32]Art. 2457 C.c.Q.

[33](1989) R.R.A. 1014 à 1019.

[34]*La Sécurité, Compagnie d'assurance générale* c. *Filion*, (1990) R.J.Q. 349.

[35]Article 2585 C.c.

La subrogation

La subrogation est la substitution qui s'opère légalement vis-à-vis l'assureur qui acquiert les droits de l'assuré, à concurrence des indemnités payées en raison d'un sinistre. Toutefois, la subrogation n'est pas accordée à l'assureur contre un autre assuré (copropriétaire ou autre assuré) ni contre les personnes qui font partie de la maison de l'assuré. La loi ne définit pas l'expression « maison de l'assuré », stipulée à l'article 2576, alinéa 2 (2474 C.c.Q.). Dans l'affaire *Laurentienne*
464 *Générale Compagnie d'assurance inc.* c. *Josée De Wolfe* (1990 R.R.A. 437), le tribunal a passé en revue la jurisprudence sur cette expression interprétée largement. Nous croyons que cette expression ne permettrait pas à l'assureur d'être subrogé contre un employé de la copropriété dans l'exercice de ses fonctions.

Types de sinistres

Il semble impossible de décrire dans cet article toutes les situations problématiques en cas de sinistre. À l'origine de cette étude, nous entrevoyions la possibilité d'exposer des cas concrets de sinistres et d'y suggérer des solutions. Nous y renonçons principalement parce que les présentes réflexions ne s'adressent pas précisément aux techniciens de l'assurance. Il faut retenir dans le cadre de ces propos, que les problèmes peuvent prendre leur source dans les circonstances les plus variées, dont les suivantes :

- Sinistre dans une partie exclusive :

  On devra identifier : l'application de la garantie, les limites, la franchise à retenir, la part payable par l'assurance de la collectivité et celle par l'assurance du copropriétaire.

- Sinistre dans diverses parties exclusives et dans une partie commune :

  Outre les éléments qui précèdent, on devra connaître les éléments distinctifs propres aux assurances de chaque copropriétaire et, le cas échéant, le problème d'insuffisance d'assurance dans la police souscrite collectivement.

- Sinistre corporel subi par un tiers dans une partie commune :

  En cas d'insuffisance d'assurance responsabilité souscrite par les administrateurs, une cotisation peut être imposée par les administrateurs proportionnellement à la quote-part de chaque copropriétaire. Une telle cotisation est assurable par le copropriétaire, moins la franchise.

- La base de l'indemnisation :

  Aux problèmes qui précèdent, s'ajoute le montant de l'indemnité, selon la valeur de remplacement ou selon la valeur réelle (moins la dépréciation).

- Clauses particulières :

  L'application de la clause de coassurance avec règle proportionnelle (ex. : 100 %) : le montant de l'indemnité peut être réduit si l'assuré n'a pas maintenu en vigueur un montant égal à 100 % de la valeur du bien, calculé au moment du sinistre.

Problèmes particuliers

Plusieurs problèmes sont engendrés par la méconnaissance des mécanismes d'assurance des copropriétaires ou par les lacunes dans la déclaration de copropriété. Parmi les problèmes usuellement rencontrés, mentionnons :

- la souscription de formulaires inadaptés ;
- le manque d'assurance lorsque l'assurance n'est pas obligatoire en vertu de la déclaration ;
- l'absence de clauses particulières aux besoins de l'assuré :
- le dédoublement de certaines garanties ;
- la tarification inadéquate ;
- la multitude d'assureurs intervenant lors d'un sinistre ;
- le remboursement des créanciers hypothécaires ;

- le problème d'identifier l'origine du sinistre dans une partie exclusive ou dans une partie commune.

Nous croyons, avant tout, que les administrateurs se doivent d'exiger de leur courtier les éclaircissements et les explications nécessaires à la compréhension du programme d'assurance, et en outre, qu'ils invitent leur courtier à présenter sommairement le programme, ou les renouvellements successifs, lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Une pratique idéale, à cet égard, est la remise à chacun d'un certificat
466 d'assurance émis en vertu de la police collective de la copropriété décrivant la nature et la portée des garanties et les limitations particulières.

Conclusion

Nous avons pu constater les difficultés réelles que posent les risques assurables en matière de copropriété divise, au niveau du choix des garanties, au niveau des exigences de la déclaration, au niveau de l'interprétation des conditions et au niveau du règlement des sinistres.

Ces difficultés interpellent chacun des intervenants suivants : l'État, l'assureur, l'assuré, le courtier d'assurance et le notaire, principalement. Résumons brièvement leurs rôles respectifs.

Sous l'aiguillon de l'État, et notamment du législateur, l'assurance ne peut trouver son épanouissement qu'en symbiose étroite avec les intérêts des consommateurs, d'une part, et les mécanismes nécessaires à l'assureur, d'autre part. Au Canada, l'assurance est bridée par une réglementation de plus en plus contraignante, propre à chaque province. Le mot « réglementation » peut être perçu négativement. Néanmoins, l'assureur a besoin d'un cadre fixé par le législateur tant pour sa cohérence que pour remplir sa mission économique et sociale. La réglementation s'impose aussi en favorisant les intérêts économiques de la collectivité et ceux de l'assuré. La nouvelle réforme du Code civil et les modifications apportées aux règles du contrat d'assurance peuvent permettre, avec quelques

difficultés parfois, de concilier les intérêts des deux parties impliquées dans l'opération d'assurance. Avec quelques difficultés, car nous avons pu relever, au cours d'études antérieures, certains freins pouvant aller à l'encontre de l'économie générale des contrats d'assurance de dommages. Mais, conscient que la vaste compilation de toutes les matières civiles dans un code de lois n'est pas une mince tâche, le travail du législateur a donné lieu, dans l'ensemble, à des résultats intéressants au plan de l'assurance.

L'assureur se doit d'être à l'écoute des besoins en matière d'assurance de copropriété et il doit s'impliquer davantage dans la recherche de services et de formulaires personnalisés. Son objectif ultime est de tendre vers la satisfaction totale en matière d'interprétation et de règlement des sinistres.

L'assuré a aussi un rôle à jouer dans le domaine de l'assurance : non seulement doit-il faire connaître ses besoins, les plus particularisés soient-ils, mais il doit s'impliquer davantage dans la prévention des risques (incendie, vol et accident). Les mesures de contrôle physique du risque assurable (ex. : sécurité des lieux, gardiennage, éclairage efficace, système d'alarme, etc.) permettent une meilleure tarification et des conditions plus souples et stimulent l'intérêt d'un plus grand nombre de d'assureurs dans le marché.

Le courtier d'assurance est un intermédiaire indépendant. Il jouit d'un double pouvoir de représentation : dans certaines matières, il est le mandataire de l'assureur, dans d'autres, il est celui de l'assuré. Il doit connaître à fond les besoins de ses clients, être en mesure de les combler et de fournir à l'assuré les explications pertinentes, vu la complexité des problèmes d'assurance en copropriété. Le courtier est considéré par les tribunaux comme un expert et sa responsabilité est d'autant plus mise en évidence que l'assuré est considéré comme un profane qui ignore tout de la technicité de l'assurance. Les juges n'hésitent pas à sanctionner les obligations du courtier, non pas seulement sur leurs erreurs ou leurs négligences, mais sur la base

de leur devoir de conseil et d'explication[36]. La profonde mutation de la profession, la variété des contrats et la complexité de leur souscription, l'accélération des besoins de la clientèle d'aujourd'hui tout autant que l'importance de relations stables pour la pleine compréhension de tels besoins, l'amplification de nouvelles méthodes de distribution ou de gestion font que le courtier d'assurance est confronté aux défis de remettre en question ses opérations pour pouvoir dominer, demain, les nouveaux marchés, de mieux mettre en évidence son statut d'intermédiaire indépendant et de développer au maximum son
468 capital de confiance auprès de ses clients.

Le notaire, enfin, ce magistrat du contrat, est un spécialiste du droit immobilier et il est en mesure d'apporter aux promoteurs et aux fondateurs de la copropriété des conseils de première importance, qui sont adaptés à chaque cas particulier[37], et surtout d'affiner la rédaction des actes et des contrats en prenant en compte les nouvelles réalités législatives.

Le devoir de conseil du notaire a été interprété de plus en plus sévèrement par les tribunaux jusqu'à la récente décision rendue unanimement par cinq juges de la Cour suprême du Canada, le 28 février 1991, dans l'affaire *Roberge* c. *Bolduc*[38]. Ce jugement nous enseigne qu'une trop grande servilité du notaire au regard de formules utilisées à répétition pourrait lui causer des embarras suivant une poursuite.

Le devoir de conseiller du notaire, de l'avocat, ou tout autre professionnel, est d'autant plus grand que le client possède peu de connaissances en matière de copropriété. Tel devoir de

---

[36]*Gingras* c. *Jetté, Bergeron, Lafrenière Inc. et al*, (1989) R.R.A. 453; *Les Importations Leroy Inc.* c. *J.A. Madill*, (1985) C.S. 538; *J. Alfred et Luc Tessier Inc.* (J.E. 87-133); *Téléson électronique inc.* c. *Symour Alpen Inc.* (j.E. 91-1265); *Lemieux* c. *Dessurault*, (1969) C.S. 383; *Baril* c. *L'Industrielle et Mailhot*, (1991) C.A.Q. 141.

[37]Me Roger COMTOIS, « La copropriété, quinze ans après », *Assurances*, avril 1987, p. 31.

[38]Cet arrêt oblige le notaire non pas seulement à suivre la pratique professionnelle conforme aux usages établis mais à fournir une opinion la plus réfléchie possible. Dans cette affaire, visant une recherche de titre, le plus haut tribunal a conclu que le notaire peut commettre une faute même si l'acte reproché est accompli d'une manière identique par d'autres confrères.

conseil est inversement proportionnel aux connaissances du client.

La présente étude n'est pas exhaustive. Elle pose néanmoins certains éléments de réflexion, notamment dans le mécanisme juridique et technique de l'opération d'assurance et ses nécessaires adaptations aux assurances de la copropriété divise, dans l'intérêt de toutes les parties impliquées dans l'acte d'assurer et celui de s'assurer adéquatement.

Nous ne saurions conclure sans évaluer sommairement le sens de la démarche que nous inspire la présente étude. Il n'est pas rare d'entendre tout un chacun exprimer tantôt sa crainte, tantôt son désarroi ou même son incompréhension de l'assurance « condo » : les uns estiment que les clauses sont des dispositions de transition, accompagnant cahin-caha les garanties hybrides, mal ficelées, les autres affirmant qu'il n'existe pas vraiment d'assurance propre à la copropriété divise.

La structure actuelle des assurances de copropriété n'est pas tant à décrier, au plan des garanties et de la tarification. Elle possède, nous semble-t-il, la souplesse voulue pour intégrer les besoins collectifs et les besoins individuels. C'est plutôt l'harmonisation ou l'adéquation entre les droits collectifs et les droits individuels qui peut être à l'origine de problèmes, en certaines situations.

À notre avis, plus nous arriverons à maintenir des exigences élevées sur les principes fondamentaux de l'assurance et plus nous approfondirons les risques multiples et reliés entre eux de la vie en copropriété, mieux nous serons en mesure de traduire ces principes et cette connaissance des risques dans des programmes d'assurance articulés.

Au Québec, à l'heure présente, l'assurance vit une modernisation importante à l'issue de laquelle les entreprises d'assurance devraient connaître un nouvel essor et les consommateurs trouver un terrain fertile aux innovations. Les frontières de l'assurance reculent sans cesse. Il reste à relever le défi de bien saisir les éléments tangibles et dommageables

découlant de la copropriété divise et à y répondre par des dispositions cohérentes dans un contrat d'assurance collectif sans atténuer les droits individuels.

470

Bibliographie

Droit de la copropriété

ALLARD, Serge, *Copropriété divise, notions élémentaires*, Collection l'Essentiel immobilier, Association de l'immeuble du Québec.

BOURQUE, Jacques, « Les condominiums, la copropriété et les coopératives d'habitation. Quelques aspects légaux », *Regards*, septembre-octobre 1984.

—Déclaration de copropriété annotée, Formulaire - Biens - Document 1, Chambre des notaires du Québec.

CHUNG, Joseph H., « Le marché des copropriétés dans la région de Montréal », *La Revue de Notariat*, vol. 87, n^os^ 1 et 2, sept.-oct. 1984.

COMTOIS, Roger, « La copropriété, quinze ans après », *Assurances*, n° 1, avril 1987.

FRENETTE, François, « Emphytéose et copropriété par déclaration : la démystification d'une impossible coexistence », *La Revue du Notariat*, vol. 90, n^os^ 3-4, novembre-décembre 1987, p. 147.

LAQUERRE, P., « Loi concernant la copropriété des immeubles », 1970, 11 *C. de D.*, 547.

PETIT, Henri, « La réforme du droit de la copropriété par indivision », 1990, 21 R.G.D.

Droit des assurances

BERGERON, Jean-Guy, *Les contrats d'assurance*, tome 1, Les Éditions SEM inc., 1989.

BERGERON, Jean-Guy, « L'opposabilité des exceptions dans un contrat d'assurance », *Revue du Barreau*, tome 47, n° 47.

BESSON, André et M. PICARD, *Les assurances terrestres en droit français*, tome 1, 1975, 5^e^ édition, 1982.

BLONDEAU, Claudette H., « L'assureur subrogé et les vices cachés », *Revue du Barreau*, tome 49, n° 4, septembre-octobre 1989.

BOUT, Roger, *Le contrat d'assurance en droit comparé français et québécois*, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, Université McGill, 1988.

CHARBONNIER, Jacques, « Manuel d'audit de l'assurance des entreprises », *L'Argus*, 1988.

GRETZ, Francis, « Connaître, comprendre la Loi sur le contrat d'assurance », *L'Assurance française*, 1977.

LAMBERT-FAIVRE, Yvonne, *Droit des assurances*, 7e édition, Précis Dalloz, 1990.

LLUELLES, Didier, *Droit des assurances - Aspects contractuels*, 2e édition, Mémento Thémis, Les Éditions Thémis, 1986.

LLUELLES, Didier, « La portée du questionnaire sur le principe de la déclaration spontanée, à la lumière du droit comparé des assurances terrestres », *The Canadian Bar Review*, vol. 67, 1988.

MOREAU, Rémi, « La réforme du Code civil et l'assurance », *Assurances*, n° 2, juillet 1991.

MOREAU, Rémi, « Les embûches du courtage d'assurance », *Assurances*, n°4, janvier 1992.

MOREAU, Rémi, « Que sont les réalités de l'assurance devenues ? », *Assurances*, n° 3, octobre 1990.

MOREAU, Rémi, « Vers une nouvelle législation des assurances au Québec », *Assurances*, n° 3, octobre 1990.

MOREAU, Rémi, « La copropriété divise sous le projet de loi 20, l'assurance et la déclaration de copropriété », *Assurances*, n° 4, janvier 1988.

SIMARD, François-Xavier Jr. et Gabrielle de K. MARCEAU, *Le droit des assurances terrestres depuis 1976*, Wilson & Lafleur Limitée, 1988.

— "The Law and Insurance Claims", *Canadian Underwriter*, February 1980.

— "The Risk Report, Additional Insured in Liability Insurance", U.S., February 1990.

Droit professionnel

COMTOIS, Roger, « La copropriété, quinze ans après », *Assurances*, n° 1, avril 1987.

MOREAU, Rémi, « Les embûches du courtage d'assurance », *Assurances*, n° 4, janvier 1992.

MOREAU, Rémi, « Le devoir de conseil et l'assureur », *Assurances*, n° 1, avril 1991.

MOREAU, Rémi, « Notaire d'aujourd'hui, notaire d'autrefois », *Assurances*, n° 2, juillet 1984.

— « Devoir de conseil », *Revue du notariat*, Chronique de jurisprudence, vol. 89, n^{os} 9-10, mai-juin 1987.

— « Le devoir de conseil et ses limites », *Revue du notariat*, Chronique de jurisprudence, vol. 89, n^{os} 7-8, mars-avril 1987.

— « Qualité totale : les assureurs sont sur la voie », *L'Argus*, 18 décembre 1987.

Technique

— Allstate Condominium Owners Policy, FC&C Bulletin, 1985, *The National Underwriter*.

— Formulaires - Assurances de copropriété, BAC.

BARRETT, Francis D. Jr., *Professional's Guide to Insurance and Risk Management*, Compton Rowe.

BERGEVIN, André et Denis CARON, « L'assurance condo, c'est pas sorcier ! », Série de trois articles, *Regards*, décembre 1990 ; février 1991 ; avril 1991.

— "Insuring Condominium is not difficult or complicated", *Canadian Insurance*, October1978.

— *Condominium and Insurance Property Loss Considerations*, Property Loss Research Bureau, 1973.

— *Condominium and Cooperatives*, Specific Industries, The Merrit Manuel, 1983.

— "Condominium Insurance", Excess & Surplus Lines Manual, 11, E. 1. 22.

— "Condominium Insurance" by Hawaii Chapter Research Committee, *CPCU Journal*, June1984.

EDWARDS, Keith, *Condominium and Insurance*, Ex Libris, CIAC, 1981.

474 EVERT, Charles, "Coverage for Condominium Unit-Owner", *CPCU Journal*, September 1991, p. 159.

— *Insurance, its theory and practice in the United States.*, McGraw-Hill Insurance Series.

— Formulaires - Assurances des entreprises, 1989, Laurentienne Générale.

MOREAU, Rémi, « L'assurance des immeubles en copropriété : besoins collectifs des copropriétaires », *Contact*, vol. XIV, n° 3, août 1988, Association de l'immeuble du Québec.

MOREAU, Rémi, « L'assurance des immeubles en copropriété : besoins individuels des copropriétaires », *Contact*, vol. XIV, n° 4, octobre 1988, Association de l'immeuble du Québec.

MOREAU, Rémi, « Les assurances relatives aux immeubles en copropriété : caractéristiques et distinctions », *Assurances*, N° 2, juillet 1982.

MOREAU, Rémi, « Les garanties d'assurance pour condominium », *Assurances*, n° 3, octobre 1980.

ROBERTSON, James A., "The problems of additional insureds", *CPCU Journal*, June 1984.

— The Santa Clara Valley of Chapter of the Society of CPCU, 1974, "The Insuring of Condominium and Cooperative", Research Award Winners.

TASSÉ, Marcel et Me René LANGLOIS, « Assurance de copropriété divise résidentielle. Qui faire quoi en cas de sinistre de chose ? », Colloque, Société des fellows de Montréal, 17 février 1988.

TOMBINSON, Michael, « L'assurance des immeubles en copropriété au Québec », *Regards*, février 1986.

— "A Look at insurance for condominium", *The John Liner Letter*, September 1982.

— "Targeting the Condominium Association", *Insurance Marketing Insider*, June 1988.