

Copropriété divise et assurance : le nouveau droit

Rémi Moreau

Volume 61, Number 2, 1993

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104949ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104949ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Moreau, R. (1993). Copropriété divise et assurance : le nouveau droit. *Assurances*, 61(2), 269–287. <https://doi.org/10.7202/1104949ar>

Article abstract

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 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 of the study, which will be published in the next issue, mainly deals with the provisions of insurance policies taken out either collectively by the administrators or individually by the co-owners.

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.

269

The first part of the study 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 of the study, which will be published in the next issue, mainly deals with the provisions of insurance policies taken out either collectively by the administrators or individually by the co-owners.



PREMIÈRE PARTIE

Introduction

La copropriété divise apporte au droit et à la pratique des assurances des particularités nombreuses. Le but de cette étude est d'explorer les multiples facettes de cette forme particulière du domaine de la copropriété au regard des éléments légaux et contractuels de l'assurance et des applications concrètes qui en résultent, tant du côté de l'assurable que celui de l'assureur.

* Ce texte a été réalisé grâce à une commandite du Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec.

L'arrière-plan, dans lequel s'inscrit cette étude, est vaste :

- a) la montée spectaculaire du marché des copropriétés, principalement parce que ce type de marché a pu cibler efficacement tous les groupes, à bas ou à haut revenu¹ ;
- b) la jeunesse de la législation québécoise sur la copropriété divise, entrée en vigueur en 1969², conjuguée à la récente réforme en droit des biens³, en 1987 ;
- c) le souci légitime de protection des assurés, forme particulière de la protection des consommateurs, clairement attesté tant dans la législation que dans la jurisprudence : sanctions des clauses abusives ; apparition de la notion encore vaporeuse d'« attente raisonnable » de l'assuré ; devoirs de conseil et d'information de la part des professionnels, des assureurs et des courtiers ;
- d) l'intérêt des professionnels à approfondir les multiples facettes de la copropriété : les consommateurs se tourneront davantage, selon nous, vers les sociétés d'assurance qui sauront fournir des produits et des services d'assurance efficaces et à juste prix ; la présence auprès des consommateurs des professionnels du droit ou de l'assurance peut non seulement garantir la clarté de tels objectifs mais permettre les innovations jugées nécessaires.

Cette réflexion globale est bâtie par touches superposées, juxtaposées les unes aux autres, conduisant soit vers des principes, soit vers des applications pratiques. Les deux premiers chapitres, portant d'une part sur la notion de copropriété et d'autre part sur les principes d'assurances, sont suivis par des

¹ Selon la Commission de la construction du Québec, les copropriétés divises représenteraient plus de 10% des unités résidentielles construites au Québec en 1989. Voir également l'étude de Joseph CHUNG, « Le marché des copropriétés dans la région de Montréal », *La Revue du Notariat*, vol. 87, sept. oct. 1984, p. 54.

² *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76, intégrée au Code civil du Québec (articles 441 b) à 442 c).

³ *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens*, L.Q. 1987, c. 18, adoptée le 15 avril 1987 (non encore en vigueur). Cette Loi a été intégrée au projet de Loi 125, (1991, c. 64) Code civil du Québec, sanctionné le 18 décembre 1991 (non encore en vigueur).

chapitres plus pragmatiques, notamment le contenu des contrats d'assurance.

Les notions générales sur la copropriété divise

Définition de la copropriété

La nouvelle législation québécoise de 1987 ne définit pas la copropriété ; elle établit plutôt une distinction entre copropriété par indivision et copropriété divise :

La copropriété est dite par indivision lorsque plusieurs personnes ont ensemble un droit de propriété sur un bien sans que celui-ci soit matériellement partagé entre elles.

271

Elle est dite divise lorsque, le bien étant matériellement divisé quant à certaines parties, le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive du bien et une part indivise des parties communes⁴.

La copropriété divise se caractérise par des éléments particuliers : l'existence d'une déclaration de copropriété enregistrée devant un notaire et la répartition du droit de propriété, à savoir une part exclusive ou divise dans un bien et une part indivise des parties communes.

Le mot « condominium »

Le mot « condominium » est souvent utilisé, à tort au plan sémantique, pour décrire la copropriété divise. Le rédacteur de la loi québécoise n'a pas retenu ce mot d'appellation latine⁵, dont l'origine remonterait à l'ère babylonienne⁶, contrairement aux législations américaines ou anglo-saxonnes, dites "Condominium Act", qui l'utilisent formellement. Le mot « condo » est cependant entré dans le langage courant québécois.

⁴Id, article 1050.

⁵CON qui signifie « avec » et DOMINION « propriété ».

⁶Charles EVERT, « Coverage for Condominium Unit-Owner », *CPCU Journal*, September 1991, p. 159.

Distinction entre copropriété divise, coopérative d'habitation et emphytéose

La copropriété divise et la coopérative d'habitation sont souvent confondues parce que les deux concepts couvrent une forme d'habitation collective.

La coopérative, au demeurant, régie par une loi particulière⁷, diffère en ce que les résidents d'un immeuble ne sont pas propriétaires de l'appartement qu'ils occupent, mais titulaires de parts sociales⁸.

272

La coopérative d'habitation implique la formation d'une société qui achète un immeuble et loue les logements à ses actionnaires.

L'emphytéose, par ailleurs, s'oppose à la copropriété, en termes de durée et de contenu : droit temporaire et contenu plus restrictif, interdisant, par exemple, de faire enregistrer une déclaration de copropriété, mais rien, toutefois, n'empêcherait leur coexistence⁹.

Origine de la législation québécoise sur la copropriété

La loi québécoise¹⁰ de 1969 est d'inspiration européenne, bien que le législateur ait pu tenir compte de l'expérience nord-américaine à l'époque de sa rédaction. Un auteur écrit à ce propos :

Le législateur québécois s'est inspiré des lois alors en vigueur dans les autres provinces canadiennes et en Louisiane mais particulièrement des expériences législatives belges et françaises. Les pays européens

⁷Loi sur les coopératives, L.Q., c. 67.2. Elle régit la constitution en corporation de la coopérative et en prévoit les modes de fonctionnement. La loi distingue plusieurs types de coopérative, dont les coopératives d'habitation.

⁸En cela, la coopérative d'habitation se rapproche plus de la copropriété par indivision.

⁹François FRENETTE, « 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.

¹⁰Loi concernant la copropriété des immeubles, précitée, note 2.

jouissent d'une longue tradition de copropriété : la loi belge date du 8 juillet 1924 alors que la première loi française remonte au 28 juin 1938.

Il est essentiel pour la compréhension et l'interprétation de notre droit de noter que la majorité des articles de notre Code civil sont la reproduction presque intégrale de la loi française moderne qui date du 10 juillet 1965 et qui a depuis bénéficié de ce que les auteurs français ont qualifié de « modeste toilette très technique » aux termes de la loi du 31 décembre 1985 et du décret du 9 juin 1986¹¹.

273

Depuis la première législation étatique aux États-Unis, celle de l'État d'Hawaii¹², au début des années 1960, tous les États ont des législations particulières et qui traduisent l'importance de l'habitation en copropriété et son prodigieux développement : au début de la décennie '70, on comptait 400,000 unités en copropriété alors qu'au début des années '80, on rapportait 3,000,000 d'unités¹³. Au Canada, toutes les provinces ont également légiféré sur la copropriété suivant les pouvoirs exclusifs accordés aux législatures provinciales à cet égard.

La législation québécoise actuelle

La législation québécoise de 1969, innovatrice, instaure un régime mixte de propriété individuelle et de propriété collective, en définissant clairement ce qui est « partie commune » et « partie exclusive », en élaborant les règles de base au plan de l'administration, en précisant les droits et obligations des copropriétaires et en statuant sur la déclaration de copropriété. On y retrouve une seule disposition en matière d'assurance¹⁴ : les assurances de l'immeuble sont laissées à la discrétion des administrateurs, « sauf dans la mesure où la déclaration de copropriété y pourvoit ». On constate ainsi l'importance

¹¹Serge ALLARD, *Copropriété divise*, collection L'essentiel immobilier, Association de l'immeuble du Québec, p. 3.

¹²*Hawaiian Condominium Guide*, (1980-1982).

¹³*The John Liner Letter*, September 1982.

¹⁴Article 442 a C.c.

fondamentale de la déclaration de copropriété en matière d'assurance.

La législation de 1987 apporte, par rapport à la loi actuelle, des modifications importantes, telle l'obligation des administrateurs de constituer un fonds de prévoyance servant aux réparations majeures. Les dispositions de cette loi ont été intégrées dans le projet de loi 125 instituant le nouveau Code civil du Québec, adopté et sanctionné le 18 décembre 1991, et qui devrait entrer en vigueur le 1er janvier 1994. . Nous nous limiterons à identifier les modifications législatives ayant trait à l'assurance :

274

- La création d'une unité propre, conférant une personnalité morale à la collectivité des copropriétaires, laquelle prend le nom de syndicat :

La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat¹⁵.

- L'intérêt assurable du syndicat et l'obligation d'assurance :

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers¹⁶.

¹⁵Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens, précitée, note 3, article 1039 C.c.Q.

¹⁶Id, article 1073 C.c.Q.

- L'effet d'une violation du contrat d'assurance :

La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat¹⁷.

- L'indemnité due au syndicat par l'assureur :

L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété ; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport¹⁸.

- Certaines responsabilités du syndicat :

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire¹⁹.

- Le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration :

Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer²⁰.

¹⁷Id, article 1074 C.c.Q.

¹⁸Id, article 1075 C.c.Q.

¹⁹Id, article 1077 C.c.Q.

²⁰Id, article 1080 C.c.Q., al.1.

La déclaration de copropriété et l'assurance

Sa nature

Nous passerons sous silence l'énumération des dispositions de la déclaration, car tel n'est pas l'objet de notre propos. Qu'il nous suffise cependant de mentionner l'initiative intéressante de la Chambre des notaires du Québec d'uniformiser, au moyen de trois modèles ou formules, la déclaration de copropriété²¹. Nous y voyons un triple intérêt :

- 276
- a) les annotations explicatives retrouvées en marge des dispositions ;
 - b) la rédaction de clauses actualisées et personnalisées par les trois formules (petite, intermédiaire et longue), les couvertures obligatoires, les dispositions facultatives et les variantes ;
 - c) les renvois à des règlements, joints à la déclaration, afin de ne pas alourdir inutilement les dispositions d'assurance.

Signalons les principales parties de la déclaration annotée de la Chambre des notaires :

- Sous-section 1 : responsabilité des administrateurs de souscrire certaines assurances ;
- Sous-section 2 : responsabilité des copropriétaires de souscrire certaines assurances ;
- Sous-section 3 : fiduciaire pour fins d'assurance ;
- Sous-section 4 : indemnités d'assurance.

Son importance en assurance

Nous signalions précédemment l'importance de la déclaration de copropriété au regard de l'assurance, puisque le Code actuel est muet (nous ne prenons pas en compte la disposition nouvelle sur l'obligation d'assurance) sur la nature et

²¹ « Déclaration de copropriété annotée - Biens - Formulaire - Document 1 », Novembre 1984, élaborée sous la direction d'un comité présidé par Me Serge Binette, notaire, assisté de Me Serge Allard, notaire.

l'étendue des contrats d'assurance : dans cette optique, elle sert de guide aux administrateurs et aux copropriétaires. Elle est également de première utilité aux courtiers d'assurance qui devront s'y référer, lors des demandes d'assurance. Elle servira aux fiduciaires d'assurance dont le rôle, nous le verrons plus loin, est de recevoir les indemnités d'assurance. Elle sera utile, enfin, aux experts en sinistre dont la mission est de faire des recommandations aux assureurs à la lumière du contrat d'assurance.

Les principes d'assurance appliqués à la copropriété

277

L'assuré en copropriété, qu'il soit preneur, titulaire désigné de la police, assuré additionnel ou inconnu ou bénéficiaire (nous reviendrons plus loin sur ces notions) est assujéti à un ensemble de règles communes qui régissent tous les contrats d'assurance souscrits au Québec. Nous retenons, dans le cadre de ce chapitre, les dispositions fondamentales, en y insérant les applications à la copropriété divise.

Éléments fondamentaux de l'assurance

Le risque

Le risque est un moteur du progrès, car il oblige l'être humain à se surpasser sans cesse. Il est aussi un élément fondamental de l'assurance. Point de risque, point d'assurance. On ne saurait assurer un igloo contre l'incendie au pôle nord. Le concept de risque prend sa source dans la définition même de l'assurance :

Le contrat d'assurance est celui en vertu duquel l'assureur, moyennant une prime ou une cotisation, s'engage à verser au preneur ou à un tiers une prestation en cas de **réalisation d'un risque**²².

(les caractères gras sont de nous.)

²²Article 2458 C.c.

A partir de cette définition, on peut décomposer comme suit les caractéristiques du risque :

- a) il constitue un événement incertain dans sa réalisation²³ ;
- b) il ne doit pas dépendre de la volonté exclusive des parties²⁴ ;
- c) il ne doit pas aller à l'encontre de l'ordre public ou des bonnes mœurs²⁵.

278

La garantie et le principe indemnitaire de l'assurance

La garantie constitue la prestation de l'assureur, enclenchée lors de la réalisation du risque et s'exerçant dans les limites et conditions de la police.

La garantie est liée strictement au principe indemnitaire. L'assureur n'est tenu de verser que le montant récl²⁶ du sinistre, même si le montant d'assurance est plus élevé, sans que l'assuré ne puisse s'enrichir ou réaliser un profit de son infortune. La loi n'interdit pas cependant la valeur à neuf ou coût de remplacement, sans dépréciation, mais à certaines conditions, comme nous le verrons plus loin dans cette étude, notamment que l'assuré justifie à l'assureur le coût effectif de remplacement.

La prime

La prime est la contrepartie des obligations de l'assureur : c'est l'obligation principale de l'assuré, le prix qu'il doit payer²⁷. Techniquement, la prime individuelle, établie scientifiquement à partir de la loi des grands nombres, sert à alimenter le fonds d'assurance nécessaire à l'indemnisation des sinistres. La prime

²³D'où l'exclusion des conséquences de réclamations connues de l'assuré lors de la souscription.

²⁴D'où l'exclusion de la faute intentionnelle de l'assuré. On retrouve, dans les contrats d'assurance de responsabilité la définition du mot « événement » : acte ou circonstance que l'assuré n'a ni prévu ni voulu.

²⁵On ne saurait assurer un « condo » dont la vocation serait de servir comme maison de débauche ou maison de contrebande.

²⁶Article 2562 C.c.

²⁷Articles 2570 et 2571 C.c.

est payable par le preneur de l'assurance. Dans l'assurance de copropriété souscrite par les administrateurs, elle constitue, selon la déclaration de copropriété, une charge commune, à l'exception de la prime exigible ayant trait aux assurances souscrites exclusivement par les copropriétaires.

La plus entière bonne foi²⁸

Toute fausse déclaration faite délibérément à l'assureur, à l'origine d'une demande d'assurance, sur des faits connus du proposant ou du preneur invalide le contrat d'assurance, si les faits ont un rapport avec le contrat, c'est-à-dire s'ils ont servi à l'appréciation du risque (ex. : le fait de déclarer que l'immeuble en copropriété est construit en béton alors qu'il est en bois ou qu'il comporte vingt parties exclusives, alors qu'il y en a trente). Si la déclaration fausse n'a pas été faite de mauvaise foi, la police n'est pas nulle mais l'indemnité qui sera versée, suivant un sinistre, sera dans la proportion de la prime reçue par l'assureur à celle qu'il aurait dû recevoir²⁹. La plus entière bonne foi doit exister non seulement à l'époque de la demande d'assurance, mais pendant toute la durée du contrat sans discontinuité. Toute aggravation du risque, en cours de contrat, ou toute demande d'indemnisation, en raison d'un sinistre, sont pareillement assujetties au principe de la plus entière bonne foi *uberrimae fidei*. Il appartiendrait à l'assureur de prouver la mauvaise foi de l'assuré³⁰ : la bonne foi se présume toujours.

279

La déclaration initiale du risque et les aggravations de risque

Nous venons de constater que la déclaration initiale du risque par le preneur doit être empreinte de la plus haute bonne foi. Ce dernier doit déclarer à l'assureur toutes les circonstances

²⁸Rémi MOREAU, « La plus entière bonne foi », *Assurances*, janvier 1993, p. 577.

²⁹Article 2488 C.c.

³⁰*Berner c. The Mutual Life Assurance Co.*, (1973) C.A. 892; *Demers c. Mutual of Omaha Insurance*, (1977) C.S. 658; *Labrecque c. La Prévoyance, Compagnie d'assurance*, (1986) R.R.A. 317; *Joreg Limited c. Hanover, Compagnie d'assurance Ltd*, (1986) R.R.A. 296.

connues de lui, susceptibles d'avoir une influence sur l'assurance et non seulement se contenter, croyons-nous, de répondre aux questions posées par l'assureur dans la proposition. Un auteur, toutefois, constate l'ambiguïté du droit positif à ce sujet, au Québec³¹, contrairement à la situation en France³², où la Commission des clauses abusives a recommandé que l'assuré ne soit obligé que de répondre aux questions claires et précises de la proposition. Nous croyons que l'article 2485 C.c., à cet égard, ne se restreint nullement à la pratique d'un questionnaire, lequel est d'ailleurs facultatif dans les opérations usuelles. Toutefois, tel que selon 2486 C.c., alinéa 2, l'assuré n'est pas tenu de déclarer les faits notoires que l'assureur connaît ou qu'il est susceptible de connaître par lui-même ou ses représentants. L'arrêt *Canadien Johns-Manville Company Limited c. The Canadian Indemnity*³³ confirme cette règle en concluant que les problèmes reliés aux produits de l'amiante, non déclarés à l'assureur au moment de la souscription d'une assurance responsabilité, en 1970, lui étaient cependant connus, compte tenu de leur notoriété et des nombreux articles de journaux alors publiés quant à ces problèmes. D'autres jugements abondent dans le même sens³⁴.

Nous signalons, au paragraphe précédent, les sanctions possibles face à l'assuré : la déchéance du contrat ou la réduction proportionnelle de l'indemnité, s'il n'y a pas mauvaise foi. Nous examinerons plus loin les tempéraments possibles, vis-à-vis d'autres coassurés, notamment en matière de copropriété.

Le Code civil précise également que les aggravations de risque, pendant la période d'assurance, sont également

³¹ Didier LLUELLES, « 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, p. 258.

³² Yvonne LAMBERT-FAIVRE, *Droit des assurances*, 7^e édition, Précis Dalloz, 1990, p. 186.

³³ C.A. (1988) R.J.Q. 2651 à 2659.

³⁴ *Applicated F.M. Insurance Co. c. Appel Jewellery Manufacturing Ltd et autre*, (1990) R.J.Q. 3421; *Jobin-Blouin c. La Mutuelle du Canada, Cie d'assurance sur la vie*, J.E.85-1056; *Norwick Union Fire Insurance Society Ltd. c. Gaudreau*, (1953) B.R. 753.

sanctionnées de nullité³⁵. Deux brefs commentaires de jurisprudence ont été faits par l'auteur sur cette question³⁶.

La vente d'une partie exclusive par son propriétaire à un nouveau copropriétaire, sur qui pèseraient diverses condamnations pénales, laquelle vente n'aurait pas été déclarée à l'assureur, ou encore la convertibilité d'un immeuble, pendant la période d'assurance, en copropriété divise, pareillement non déclarée à l'assureur, constitueraient-elles des aggravations de risque ? Dans le premier cas, nous devons répondre négativement. Lorsque l'acceptation d'une assurance souscrite par les administrateurs est faite par l'assureur, le fondement d'une telle acceptation ne semble pas reposer sur la désignation personnelle des copropriétaires, ni sur leur réputation, mais plutôt sur des éléments matériels : l'objet assuré, sa nature, sa construction, le nombre d'unités, etc. Dans le second cas, nous croyons devoir répondre affirmativement. La convertibilité d'un immeuble à logement locatif en copropriété divise implique un changement matériel de risque, tant au niveau de la vocation de l'immeuble qu'au niveau des effets consécutifs à la loi ou à la déclaration, que l'assureur doit connaître.

281

L'intérêt d'assurance

Un contrat d'assurance n'est valide que si la personne qui le souscrit possède un intérêt valable sur le bien assuré, à savoir qu'elle puisse subir un dommage direct et immédiat de la perte ou de la disparition de ce bien³⁷, et si elle est titulaire d'un droit réel d'un tel bien. Dans l'arrêt *Kosmopoulos c. Constitution Insurance Co.* (1987) 1 R.C.S. 2, la Cour suprême a assoupli la conception stricte de cette notion qui prévalait jusqu'ici. Contrairement à l'assurance sur la vie, l'intérêt, en assurance de dommages, doit exister au moment du sinistre et non pas nécessairement au moment de la demande d'assurance. L'intérêt

³⁵Article 2566 C.c.

³⁶Rémi MOREAU, « L'aggravation du risque: l'article 2566 C.c. et quatre jugements récents », *Assurances*, juillet 1988, p. 306; Rémi MOREAU, « Le sens de « aggravation du risque », *Assurances*, octobre 1990, p. 351.

³⁷Articles 2580 à 2582 C.c.

d'assurance est destiné à garantir la moralité de l'opération d'assurance.

Voyons quelques applications de la notion d'intérêt assurable en matière de copropriété :

282

- a) l'intérêt des administrateurs de la copropriété de souscrire une assurance, s'il est d'ordre légal en vertu de la nouvelle loi, serait avant tout d'ordre contractuel, provenant de la déclaration de copropriété, qui réfère, d'ailleurs « aux administrateurs es qualité au nom de la collectivité » ;
- b) l'intérêt du copropriétaire dans les parties communes est double : sa partie exclusive est greffée aux parties communes ; il peut, en outre, subir une perte du fait de sa quote-part dans l'ensemble de l'immeuble sinistré ;
- c) l'intérêt du créancier hypothécaire se mesure à concurrence de la valeur de la créance hypothécaire dans le bien assuré ;
- d) l'intérêt d'un locataire dans une copropriété peut résider dans l'obligation d'assurance en vertu d'un bail : le locataire a un intérêt à s'assurer, en ce qui concerne la partie exclusive, car si les lieux loués sont endommagés, il est passible de dommages-intérêts, suite à une poursuite éventuelle par le copropriétaire-locateur et/ou par la collectivité des copropriétaires.

Éléments contractuels de la police

La demande d'assurance

La demande d'assurance provient du preneur, celui qui souscrit le contrat d'assurance. En ce qui concerne l'assurance de la copropriété divise, deux demandes distinctes et complémentaires sont envisagées :

- le cas du preneur à titre d'administrateur es qualité de la collectivité, en ce qui concerne l'assurance de l'immeuble (parties communes et parties exclusives confondues) et les autres besoins collectifs d'assurance ;

- le cas du preneur, en tant que propriétaire exclusif de certains biens : les améliorations apportées dans sa partie exclusive et les biens mobiliers ou effets personnels lui appartenant ou dont il peut être tenu responsable.

La proposition, la note de couverture et le certificat d'assurance

Il ne faut pas confondre les termes. La proposition³⁸ sert de demande faite à l'assureur au moyen d'un formulaire de questions rédigées par l'assureur : le preneur y inscrit les réponses aux questions posées, au sujet de la nature des risques à assurer, des éléments de garantie et des montants désirés, et autres. Le contrat est valide dès que l'assureur accepte la proposition du preneur. En cas de divergence entre la police et la proposition, cette dernière lie l'assureur³⁹. Une certaine jurisprudence récente semble conférer à la proposition une nette prédominance sur la police en cas de divergence⁴⁰. Nous croyons que la proposition ne lie l'assureur que dans la mesure où les garanties accordées ne sont pas conformes à des demandes expresses du preneur. Les restrictions usuelles des contrats d'assurance ne peuvent, selon nous, générer des divergences⁴¹. Nous regrettons que le rédacteur du nouveau Code civil du Québec n'ait pas mieux clarifié la controverse actuelle entourant cette question⁴².

La note de couverture⁴³ est un document qui remplace temporairement la police, lorsque la demande d'assurance est acceptée, en attendant que la police soit émise.

³⁸Article 2476 C.c.

³⁹Article 2478 C.c.

⁴⁰*Robitaille c. Madill*, (1990) 1 R.C.S. 985; *Faubert c. L'Industrielle, Compagnie d'assurance sur la vie*, (1987) R.J.Q. 973.

⁴¹Rémi MOREAU, « Le projet de réforme du Code civil et l'assurance », *Assurances*, juillet 1991, p. 212 et ss.

⁴²Rémi MOREAU, « La divergence entre la police et la proposition », *Assurances*, Avril 1993, p. 105.

⁴³Rémi MOREAU, « Les certificats d'assurance et les notes de couverture », *Assurances*, juillet 1988, p. 299.

Le certificat d'assurance peut être émis en vertu d'une police collective pour le bénéfice des assurés individuels ou encore peut être remis à certaines personnes qui l'exigent : il atteste l'existence du contrat d'assurance et ces principaux éléments. En matière de copropriété divise, il importe que des certificats soient remis annuellement à chaque copropriétaire. Cette exigence devrait apparaître clairement dans la déclaration de copropriété.

284

La distinction entre le preneur et les assurés

Généralement, le preneur et l'assuré se confondent, car la personne physique ou morale qui souscrit une assurance le fait pour son propre compte. Dès l'acceptation de la demande d'assurance, l'assureur émet une police au nom de l'assuré désigné principalement dans la police. Le preneur devient, en tel cas, le titulaire principal du contrat. Toutefois, le mot assuré n'est pas limitatif. Il comprend, outre l'assuré désigné, certains autres assurés désignés, le cas échéant, et enfin, des assurés innommés. En assurance de copropriété, on retrouve, par exemple :

le preneur	les administrateurs
l'assuré désigné	les administrateurs <i>ès</i> qualité pour le compte de la collectivité des copropriétaires et/ou le syndicat et/ou le fiduciaire
les assurés innommés	les copropriétaires, selon leurs intérêts, tout employé, s'il y a lieu, et toute personne chargée de la gérance de l'immeuble. (Dans l'assurance souscrite personnellement par un copropriétaire, les assurés innommés sont les suivants : outre l'assuré désigné, son conjoint, les membres de sa famille, les membres de la famille de son conjoint, les personnes âgées de moins de 21 ans à sa garde ou à celle des autres personnes ci-dessus).

La pluralité d'assurés et leurs droits respectifs

Concernant l'assurance sur l'immeuble en copropriété, tout copropriétaire assuré dans le programme collectif doit posséder les droits d'un assuré distinct, comme si une police individuelle eut été émise en sa faveur. Il peut survenir des cas où une police est invalidée par les actes fautifs ou les fausses déclarations d'un assuré. La police pourrait prévoir tels cas de la façon suivante :

Les actes, déclarations ou omissions de l'assuré, qui auraient pour effet de rendre la police nulle, auront effet seulement sur les droits de cet assuré et ne pourront porter préjudice aux autres assurés.

285

Ainsi, telle clause permettrait la sauvegarde des droits d'un assuré, suivant une fausse déclaration d'un autre assuré, suivant toute aggravation de risque d'un autre assuré ou suivant un acte frauduleux, criminel ou malhonnête d'un autre assuré.

En outre, la disposition suivante est également importante :

L'assureur renonce aux recours qu'il pourrait exercer en subrogation ou autrement contre l'une ou l'autre partie assurée.

Au plan de l'assurance de la responsabilité, laquelle garantit les conséquences de la responsabilité civile de l'assuré en raison de dommages corporels ou matériels subis par des tiers, le mot « tiers » désigne communément une personne extérieure à la police, autre qu'un coassuré. Il est donc important, dans la matière qui nous occupe, de retrouver la clause suivante, dite « individualité de la garantie ».

L'assureur autorise un droit de recours entre coassurés, sans que le montant d'assurance en soit pour autant augmenté, de sorte que chaque assuré est considéré comme un tiers, en cas de réclamation ou poursuite présentée contre lui par un autre assuré.

En plus, il est opportun d'atténuer l'exclusion relative aux actes frauduleux ou criminels de l'assuré à l'effet que telle

exclusion ne soit pas opposable aux assurés qui ne sont pas les auteurs ni les complices de tels actes.

286 Autre problème, celui des exceptions postérieures au sinistre que l'assureur peut opposer à tout assuré et des conséquences pour les autres assurés, tel le défaut ou le retard d'aviser l'assureur dans les meilleurs délais d'un sinistre, dès qu'il en a eu connaissance⁴⁴. Tout intéressé peut donner cet avis. Le contrat est explicite : tel défaut ou retard entraîne la déchéance du droit à l'indemnisation. Cette déchéance s'applique-t-elle également aux bénéficiaires de la police ? La Cour supérieure, dans l'arrêt *Canadian Home Insurance Co. c. Piandres* a conclu qu'un assuré inconnu dans la police ne devait pas souffrir du défaut d'avis de l'assuré principal. La Cour d'appel renversa ce jugement⁴⁵. Dans une autre affaire, *Commercial Union Assurance Co. c. Northumberland General Insurance Co. et al.*⁴⁶, la Cour d'appel s'est également prononcé sur l'opposabilité aux tiers lésés, d'un avis tardif de sinistre.

Dans les circonstances, nous croyons que la meilleure protection des coassurés réside dans une disposition claire et explicite dans le contrat d'assurance, notamment :

- l'inopposabilité vis-à-vis tout assuré du défaut de respecter une condition de la police, même postérieure au sinistre, par un assuré ;
- l'inopposabilité de tout défaut ou retard d'avis de sinistre vis-à-vis tout assuré, si l'assureur n'en subit aucun préjudice.

Terminons cette partie par un bref commentaire sur la faute intentionnelle de l'assuré. A cet égard, le Code civil est formel : l'assureur ne répond pas d'un dommage causé intentionnellement par l'assuré. Il est heureux que le nouveau code, ne suivant pas à cet égard la décision rendue par la Cour suprême dans l'arrêt *Scott c. Wawanesa*, (1989) 1 r.c.s. 1445, ait

⁴⁴Article 2572 C.c.

⁴⁵(1986) R.C.A. 285.

⁴⁶(1990) R.J.Q. 1813.

ajouté la disposition suivante, laquelle irait nettement dans l'intérêt des copropriétaires assurés collectivement :

En cas de pluralité d'assurés, l'obligations de garantie demeure à l'égard des assurés qui n'ont pas commis de faute intentionnelle.

Après avoir passé en revue les principes et leurs applications en matière de copropriété, nous examinerons la pratique de l'assurance, sous l'angle des contrats d'assurance de la copropriété divise.

Cette seconde partie sera publiée dans le prochain numéro.