

Commentaire sur la décision Compagnie d'assurances Missisquoi c. Aviva Canada inc. – Subrogation et syndicat de copropriété : une difficile cohabitation

Nikolas BLANCHETTE* et Jean-François TRUDELLE*

EYB2019REP2759 (approx 4 pages)

EYB2019REP2759

Repères, Mai, 2019

Nikolas BLANCHETTE* et Jean-François TRUDELLE*

Commentaire sur la décision Compagnie d'assurances Missisquoi c. Aviva Canada inc. – Subrogation et syndicat de copropriété : une difficile cohabitation

Indexation

ASSURANCES ; DOMMAGES ; RESPONSABILITÉ ; SINISTRE ET PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ ; SUBROGRATION ; **PRESCRIPTION** ; INTERRUPTION ; DÉPÔT D'UNE DEMANDE EN JUSTICE ; **BIENS** ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; CONTENU ; **RESPONSABILITÉ CIVILE** ; FAUTE ; RESPONSABILITÉ DU FAIT PERSONNEL ; RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LA DÉCISION](#)

- [A. La trilogie des baux commerciaux](#)
- [B. L'assurance chantier](#)

[III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour supérieure, sous la plume de l'honorable Marie-Claude Lalonde, a rejeté le recours subrogatoire de l'assureur d'un syndicat de copropriété contre un copropriétaire fautif sur la base de deux raisonnements distincts menant à la conclusion qu'un tel recours doit échouer.

INTRODUCTION

L'assureur d'un syndicat de copropriété peut-il intenter un recours subrogatoire à l'encontre d'un copropriétaire ayant commis une faute causant des dommages à l'immeuble ?

La Cour supérieure a répondu à cette question par la négative dans la décision *Compagnie d'assurances Missisquoi c. Aviva Canada inc.*¹.

Cette affaire, impliquant un malencontreux dégât d'eau causé par le propriétaire d'une unité, a mené le tribunal à déterminer que les copropriétaires divis sont bénéficiaires de la police d'assurance de l'immeuble contractée par leur syndicat de copropriété. De plus, ils peuvent être qualifiés d'assurés innommés en vertu d'une telle police.

Ainsi, l'assureur d'un immeuble ne saurait être subrogé dans les droits d'un syndicat à leur rencontre.

I- LES FAITS

Pierre Lemay et Doris Bélanger sont tous deux propriétaires d'une unité au sein d'un immeuble en copropriété divis sur la rue St-Patrick à Montréal (l'« **immeuble** »).

En 2011, ils font installer un filtreur à eau par un plombier. L'année suivante, M. Bélanger décide de le changer lui-même. Cependant, en effectuant l'opération, il ferme la mauvaise valve, causant un dégât d'eau important, abîmant ainsi son unité et d'autres.

Ce dernier s'empresse de contacter ses voisins pour les avertir qu'ils risquent de subir des dommages, puis communique avec son assureur responsabilité, Aviva Canada inc. (« **Aviva** »).

Aviva communique à son tour avec l'assureur de l'immeuble retenu par le syndicat des copropriétaires des lofts Redpath (le « **syndicat** »), la compagnie d'assurance Missisquoi (« **Missisquoi** ») pour les avertir du sinistre.

Missisquoi indemniserait le syndicat pour la somme de 134 727,79 \$, puis demanderait remboursement à Aviva, se disant subrogée dans les droits du syndicat envers le copropriétaire fautif. Aviva refuserait de payer, menant au litige en question.

II– LA DÉCISION

La Cour supérieure, sous la plume de l'honorable Marie-Claude Lalande, j.c.s., a abordé le litige sous l'angle des trois questions suivantes : (1) le comportement de M. Bélanger constitue-t-il une faute civile, (2) Missisquoi jouit-elle d'un recours subrogatoire envers le copropriétaire fautif et (3) le recours est-il prescrit par la méprise sur l'identité de l'auteur de l'acte fautif par Missisquoi ?

À la première question, elle répondra par l'affirmative. M. Bélanger a commis une faute civile en agissant avec empressement en remplaçant le filtre. Il ne s'est pas assuré de fermer la bonne valve, alors que rien ne justifiait d'agir de manière aussi précipitée. N'ayant pas pris les précautions nécessaires, il n'a pas agi comme une personne raisonnable et diligente placée dans les mêmes circonstances, causant ainsi le sinistre au cœur du litige.

À la deuxième question, elle répondra par la négative en se basant sur deux raisonnements distincts. D'abord, elle s'appuie sur la « trilogie des baux commerciaux »² de la Cour suprême, où différents locataires avaient fait échec à des recours subrogatoires par l'assureur de leur locateur, et sur le contenu de la déclaration de copropriété. Elle considérera que le syndicat a renoncé à poursuivre les copropriétaires et que ceux-ci sont en fait bénéficiaires de l'assurance du syndicat, empêchant ainsi un recours à leur égard.

Ce raisonnement la mène à la même conclusion. La juge dresse une analogie avec la jurisprudence développée en matière d'assurance chantier où les sous-traitants sont considérés comme des assurés innommés de la police de l'entrepreneur général et, en cette qualité, ne peuvent être poursuivis par son assureur. Les copropriétaires ayant les caractéristiques d'un assuré innommé, la subrogation ne saurait être permise contre eux.

À la troisième question, elle considérera que le recours n'est pas prescrit, malgré l'erreur sur la personne commise par Missisquoi quant à l'identité de l'auteur de l'acte fautif. Missisquoi, ayant d'abord erronément considéré M. Lemay comme la cause du dégât, a par la suite corrigé le tir, mais en dehors des délais de prescription. Aux yeux de la juge, cela ne change rien, puisque la source du droit en question est la même.

A. La trilogie des baux commerciaux

Le tribunal souligne que la trilogie des baux commerciaux a trouvé application au Québec grâce à l'arrêt de la Cour d'appel *Lewis Shoes Store Inc. c. S.B.I. Holding Inc.*³ où on a estimé qu'un locataire était protégé d'une poursuite subrogatoire de par l'engagement implicite de son propriétaire d'assurer l'immeuble, indépendamment de la faute ou de la négligence de son locataire.

Comme l'article [1073](#) C.c.Q., une disposition d'ordre public, prévoit que le syndicat de la copropriété dispose d'un intérêt assurable pour l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives, et que l'article [2496](#) C.c.Q. permet la pluralité d'assurances, notamment sur une unité, la juge Lalande s'attardera à la nature des obligations des copropriétaires et du syndicat prévues dans la déclaration de copropriété.

Ainsi, dans l'acte constitutif, le syndicat s'engage à assurer l'immeuble et les parties privatives et les copropriétaires, leurs biens, ainsi que les améliorations apportées à leur unité. Les charges communes, ce qui inclut les primes d'assurance, doivent être acquittées par les copropriétaires⁴. Les règlements de l'immeuble, quant à eux, prévoient une clause voulant que les copropriétaires demeurent responsables à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat des dommages entraînés par leur faute.

Loin de faire échec aux prétentions d'Aviva, la juge Lalande considérera qu'une plus grande importance doit être attribuée aux dispositions de l'acte constitutif par rapport à celles des règlements de l'immeuble, le premier requérant un plus grand formalisme que le second⁵. Par conséquent, la clause de responsabilité prévue aux règlements de l'immeuble ne vise qu'à encadrer les relations entre les copropriétaires et ne peut servir de base à un recours subrogatoire contre l'un d'eux par

l'assureur du syndicat. Aux yeux de la juge, une telle lecture se trouve en conformité avec les règles d'interprétation des contrats énoncées au *Code civil du Québec* voulant que les clauses doivent être lues les unes par rapport aux autres et afin de leur donner leur plein effet.

Ainsi, en application de la trilogie des baux commerciaux et à la lecture de la déclaration de copropriété, le tribunal juge que le syndicat a renoncé à poursuivre les copropriétaires en cas de sinistre et que ceux-ci sont bénéficiaires de l'assurance de l'immeuble puisqu'ils en assument les coûts dans les charges communes.

B. L'assurance chantier

La juge Lalande arrive à une conclusion similaire en appliquant la jurisprudence en matière d'assurance chantier. Selon celle-ci, un entrepreneur général détient un intérêt assurable dans les biens de ses sous-traitants qui deviennent des assurés innommés de sa police, à certaines conditions.

Par analogie, le tribunal détermine que les copropriétaires, par le jeu de l'article [2481](#) C.c.Q., jouissent d'un intérêt assurable dans les parties privatives et communes et ce dernier se recoupe et est lié à celui du syndicat. De ce fait, les copropriétaires sont des assurés innommés de la police du syndicat et Missisquoi ne peut se prévaloir d'un recours subrogatoire contre eux.

Suivant ces deux raisonnements, la demande de Missisquoi est rejetée.

III– LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

La juge Lalande discute longuement, dans ses motifs se basant sur la trilogie des baux commerciaux, de la rédaction de la déclaration de copropriété, effectuant une distinction qui s'avère centrale à sa réflexion et sa décision entre l'acte constitutif et les règlements de l'immeuble.

C'est à partir de cette distinction qu'elle considère que le syndicat a renoncé à poursuivre ses copropriétaires en s'engageant à assurer l'immeuble et faisant des copropriétaires des bénéficiaires de l'assurance à travers leurs charges communes, tout en restreignant la clause de responsabilité aux relations entre les copropriétaires.

Il serait intéressant de voir si une rédaction plus agressive, incorporant une telle clause de responsabilité dans l'acte constitutif, aurait mené à une décision différente ouvrant la voie à un recours subrogatoire.

Cette question semble toutefois plutôt théorique, considérant les seconds motifs où le tribunal considère les copropriétaires comme des assurés innommés de l'assurance du syndicat. Dans la mesure où les copropriétaires sont ainsi définis, les outils à la disposition d'un syndicat qui souhaiterait préserver son droit de poursuivre – et celui d'un assureur subrogé – apparaissent désormais limités.

Qui plus est, le législateur a apporté certaines modifications au *Code civil du Québec*, entrées en vigueur le 13 décembre 2018⁶, venant codifier qu'un assureur ne peut être subrogé, entre autres, dans les droits d'un syndicat contre un copropriétaire⁷.

Le législateur semble avoir ainsi adopté la solution jurisprudentielle préconisée dans l'affaire *Aviva*. Il sera donc intéressant de voir quelle incidence aura cette nouvelle codification lorsque des questions d'assurance comme celles du présent cas se soulèvent en matière de copropriété divisée.

CONCLUSION

Dans la décision commentée, le tribunal considère un copropriétaire divisé comme étant soit bénéficiaire de l'assurance de l'immeuble de par la déclaration de copropriété ou assuré innommé par la communauté de l'intérêt assurable qui l'unit à son syndicat de copropriété.

Ainsi, l'assureur de l'immeuble ne peut être subrogé dans les droits d'un syndicat de copropriété contre un de ses copropriétaires fautifs.

Cette solution a été retenue par le législateur et codifiée à l'article [1075.1](#) C.c.Q.

* M^e Nikolas Blanchette, associé chez Fasken, est le leader du groupe de pratique en litige immobilier au bureau de Montréal. Il plaide régulièrement devant les tribunaux civils et administratifs québécois et il a eu l'occasion de plaider devant la Cour suprême du Canada. M^e Jean-François Trudelle, avocat chez Fasken, est membre du groupe de pratique en litiges et résolution de conflits au bureau de Montréal. Il oeuvre principalement dans le domaine du litige commercial.

[1.](#) 2018 QCCS 2760, [EYB 2019-295918](#).

[2.](#) *Ross Southward Tire Ltd. c. Pyrotech Products Ltd.*, [1976] 2 R.C.S. 35, [EYB 1975-215962](#) ; *Agnew-Eaton c. Cummer-Yonge Investment*, [1976] 2 R.C.S. 221, [EYB 1975-215954](#) ; *T. Eaton c. Smith*, [1978] 2 R.C.S. 749, [EYB 1977-146226](#).

[3.](#) J.E. 84-616 (C.A.), [EYB 1984-142693](#).

[4.](#) Art. [1064](#) C.c.Q.

[5.](#) En effet, en vertu de l'article [1097](#) C.c.Q., les modifications à l'acte constitutif de copropriété doivent être approuvées avec une majorité représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, alors que les modifications au règlement de l'immeuble ne requièrent que la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

[6.](#) *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, RLRQ, 2018, c. 23, art. 642 à 644, 814(3).

[7.](#) Plus précisément, le nouvel article [1075.1](#) C.c.Q. prohibe la subrogation de l'assureur d'une de ces personnes contre une autre d'entre elles : le syndicat, un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire et une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

De plus, un syndicat de copropriétaires ne peut réclamer à un copropriétaire le montant des franchises et de la réparation du préjudice aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable que s'il démontre une faute du copropriétaire (art. [1074.2](#) C.c.Q.).

Les articles [1074.1](#) à [1074.3](#) C.c.Q., ainsi que l'article [1075.1](#) C.c.Q., étant de droit nouveau, font l'objet d'un très mince corpus décisionnel pour l'instant.

Date de dépôt : 14 mai 2019

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.