

EXAMEN DU BAIL ET DU CONTRAT IMMOBILIER

6 Mai 2014

John Antonecchia
Vice-président

Montréal

Conférence sur la location immobilière

Examen du bail et du contrat

- Contenu
 - Examen du bail du locataire
 - Exigences en matière d'assurance du prêteur
 - Assurance des entrepreneurs
 - Certificats d'assurance

Introduction

- Concept du transfert de risque
- Objectif – réduire le coût total du risque de nos clients
- Examen
 - Clauses d'assurance dans le bail du locataire
 - Clauses d'indemnisation dans le bail du locataire
 - Applications pratiques – occupations à risques très élevés

Examen du bail du locataire

- Clauses typiques
 - Assurance
 - Assurance du locataire
 - Assurance du propriétaire
 - Clauses générales
 - Indemnisation
 - Dommages et destruction

Assurance – Assurance du locataire

- Le locataire maintiendra les garanties suivantes :
 - Tous risques sur les biens
 - Pertes d'exploitation
 - Bris de machine
 - Responsabilité civile générale

Assurance du locataire – Biens

- Frais et débours exclusifs au locataire
- Garantie « tous risques »
- 100 % du coût de remplacement intégral
- Tous les biens appartenant au locataire ou pour lesquels il est responsable d'assurer
- Question en jeu – Améliorations locatives

Assurance du locataire – Pertes d'exploitation

- Pour indemniser le locataire pour la perte de revenus
- Question en jeu – pour s'assurer que le locataire a une garantie qui lui permettra de continuer à s'acquitter de ses obligations quant au loyer si son entreprise est fermée
- Devrait stipuler une période d'indemnisation minimum, c.-à-d. 12 mois

Assurance du locataire – Bris de machine

- « S'il y a lieu »
- Limites pour chaque accident sur une base de réparation ou remplacement pour toutes les chaudières, tous les appareils à pression et tout l'appareillage électrique
- Équipement de production

Assurance du locataire – Responsabilité civile générale

- Peut contenir la description des clauses, p.ex. « y compris Responsabilité locative, Responsabilité contractuelle, Responsabilité civile automobile – formule des non-propriétaires, Clause de recours entre coassurés, Divisibilité des intérêts
- Concernant les lieux du locataire et l'utilisation par le locataire des aires communes
- Question en jeu – Responsabilité locative – dommages aux biens d'une tierce partie seraient couverts par la RCG, dommages aux biens sous la garde ou le contrôle (lieux du locataire) seraient exclus – La responsabilité locative les absorbe
- Question en jeu – Clause de recours entre coassurés – permet à un assuré sous cette police d'intenter une action contre un autre assuré en vertu de cette police
- Question en jeu – Divisibilité des intérêts – protège chaque assuré en vertu de cette police comme si la police avait été écrite pour eux

Assurance du locataire – Responsabilité civile générale

- Limites

- Les propriétaires devraient exiger une limite de pas moins de 5 millions de dollars de leurs locataires
- Question en jeu – veuillez à noter si la clause d'assurance se réfère à une limite de police globale – dans l'affirmative, une limite plus élevée devrait être requise
- Question en jeu – occupations à risques très élevés, par ex. responsabilité civile découlant du service de boissons alcoolisées, des garderies — peuvent nécessiter des limites plus élevées et/ou une garantie spécifique comme les sévices

Assurance – Assurance du propriétaire

- Généralement beaucoup plus brève que la section de l'assurance du locataire
- Le propriétaire conversera les garanties suivantes :
 - Tous risques sur les biens
 - Responsabilité civile générale

Assurance du propriétaire – Biens

- Questions en jeu
 - peut stipuler ou non « y compris les fondations » – veillez à ce que la garantie de la police corresponde
 - peut stipuler que l'assurance du locataire est primaire
 - « aucun intérêt assurable ne sera conféré au locataire en vertu des garanties des polices d'assurance du propriétaire »/« le locataire n'aura aucun droit de recevoir le produit de l'assurance du propriétaire »

Assurance du propriétaire – Responsabilité civile générale

- Peut seulement faire référence à l'exigence que la garantie soit en place et stipule une limite

Assurance du propriétaire – Questions en jeu

- En général le locataire est imputé une portion de l'assurance du propriétaire sous l'entretien des aires communes, mais n'a pas de droits de recouvrement en vertu de cette police
- Les locataires réfutent ce point
- Quelles que soient les autres formes d'assurance que le propriétaire ou le créancier hypothécaire estiment raisonnablement souhaitables

Assurance – Clauses générales

- Assurance du locataire (Biens, Pertes d'exploitation, et Bris de machine) inclura une clause hypothécaire standard
- Devrait inclure une clause de renonciation à la subrogation en faveur du propriétaire (en jeu – renonciation mutuelle – le propriétaire sacrifie plus que le locataire)
- Les polices placées avec des assureurs acceptables au propriétaire et qualifiés de faire affaire dans la compétence particulière (AM Best Notation A-)
- Contient un engagement à informer le propriétaire par le biais d'un avis écrit de 30 jours de tout **changement important**, annulation, ou **non-renouvellement**
- Certificats d'assurance fournis avant **30 jours** de la date d'échéance
- Le propriétaire a le droit de placer l'assurance au nom du locataire aux frais du locataire, si
 - Tout changement important dans le risque augmente la prime et n'est pas adressé par le locataire (par ex. à l'intérieur de 48 heures)
 - Le locataire omet de fournir une preuve d'assurance

Clauses d'indemnisation

- Indemnisation du locataire/Quittance
 - Parfois fournies quelle que soit la négligence du propriétaire – quittance peut ne pas s'appliquer en raison d'une négligence grave ou d'une inconduite volontaire (Question en jeu – les contrats d'assurance à ne pas différencier entre négligence et négligence grave – il s'agit d'une norme juridique)
 - Parfois fournies dans la mesure où la garantie d'assurance est disponible – peut être mutuelle
 - De nombreuses indemnités vont au-delà de l'assurance, par ex. « toute perte »
- Conseiller les clients à demander un avis juridique

Assurance de l'entrepreneur

- Les entrepreneurs ne devraient pas avoir la permission d'accéder les lieux de l'assuré ou de commencer les travaux pour l'assuré avant d'avoir fourni une preuve d'assurance responsabilité satisfaisante
- Devrait inscrire l'assuré comme assuré additionnel (sauf en cas de responsabilité professionnelle)

