

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

Du Commerce, de la Finance, de l'Industrie, de la Propriété foncière et des Assurances.

BUREAU : No 35, rue St-Jacques, Montréal

ABONNEMENTS :

Montréal, un an.....\$2.00  
Canada et Etats-Unis..... 1.50  
France.....fr. 12.50

Publié par

Société de Publication Commerciale

J. MONIER, Directeur.  
F. E. FONTAINE, Gérant.  
Téléphone 2802.

MONTRÉAL, 22 JUILLET 1892

Collections du "PRIX COURANT"

Comme nous recevons chaque jour des demandes pour la collection du "PRIX COURANT" depuis sa fondation, nous serions très obligés à ceux de nos abonnés qui n'en font pas collection s'ils pouvaient nous procurer les Nos. suivants :

VOLUME II, nos. 12, 14, 21 et 22.

VOLUME III, Nos. 9, 13 et 19.

VOLUME IV, No. 18.

Nous paierons 10c. pour chaque exemplaire de ces numéros.

ASSURANCE DES LOYERS

Assurer aux propriétaires le paiement intégral de leurs loyers serait faire disparaître les inconvénients, les tracassés, les déceptions les plus fâcheuses qui accompagnent la possession de la propriété foncière. Et il est assez singulier qu'aucun système d'assurance des loyers n'ait encore été mis en pratique.

Est-ce impossibilité reconnue ? Nous ne le croyons pas. C'est probablement parce que l'idée n'en est pas venue plus tôt aux innovateurs en assurances.

Car pourquoi serait-ce impossible ? On possède des données suffisantes pour établir une moyenne très exacte des pertes de loyers subies par les propriétaires ; ces pertes ont des causes connues et que l'on peut prévoir, empêcher, ou au moins diminuer. Il serait donc aussi facile de calculer la valeur d'un risque de ce genre que celle d'un risque d'incendie. Plus facile même, car chaque perte est indépendante, isolée, a sa propre cause et son effet et n'affecte pas d'autres risques, tandis que, en assurance contre l'incendie, le risque de sinistre par les voisins est une des plus graves considérations de l'assureur.

Les pertes de loyer proviennent de deux causes : impossibilité de payer ou mauvais vouloir. Il serait difficile d'empêcher la première, surtout en cas de maladie, décès ou manque de travail. La seconde cause peut et doit être contrôlée par une assurance bien organisée.

En moyenne un propriétaire de logements d'ouvriers perd de 10 à 20 p.c. disons 15 p.c. de ses loyers ; un quart de ses pertes provenant de la première cause et les trois quarts de la seconde.

Demander une prime de 15 p.c., serait donc n'offrir aucun avantage à l'assuré ; 10 p.c. serait encore cher ;

5 p.c. devrait être suffisant pour les risques les plus hasardés.

Mais si, pour 5 p.c. on assure des loyers qui donnent 15 p.c. de pertes, l'assureur perdra tout ce qu'il a reçu et deux fois plus. Ce serait faire métier de dupe.

Et cependant il est possible, croyons nous, de faire fonctionner une assurance avec 5 p.c. des loyers, et voici comment :

De même que les assurances contre l'incendie ont contribué par leur influence morale à doter les villes de pompes et d'appareils de sauvetage perfectionnés, de règlements stricts sur l'emploi de matières ignifères, etc. qui ont diminué les incendies ; de même l'assurance sur les loyers devra, si elle est intelligemment administrée, diminuer les pertes de loyer. Ce qu'il y aurait à faire pour cela serait :

1o. Exiger des assurés la collection régulière des loyers à l'échéance.

2o. Pour les logements d'ouvriers exiger que les loyers soient autant que possible payés d'avance.

3o. Tenir une liste des locataires ne payant pas leurs loyers, auxquels locataires les propriétaires ne pourront pas louer, s'ils veulent être assurés.

Ces précautions prises, il est évident que le chiffre des pertes diminuerait considérablement et se réduirait à une proportion facilement couverte par la prime de 5 p.c.

Il faudrait compter surtout sur la troisième pour arriver à obtenir pour les assurés au bout de quelques années de fonctionnement, une classe de locataires parfaitement honnête qui ne laisserait à la charge de l'assurance que le risque d'impossibilité absolue de paiement.

A côté de cette assurance pour les logements d'ouvriers, on établirait des taux plus réduits pour les loyers moins risqués, les magasins, bureaux, etc. Pour ces risques, le taux pourrait varier de 1 à 4 p. c suivant le risque.

FONCTIONNEMENT

1o. L'assuré devrait, au commencement de la location, donner à l'assurance une copie de ses baux rédigés suivant une formule approuvée et qui seraient mentionnés dans la police d'assurance.

2o. Quinze jours après l'échéance l'assuré devrait passer son compte non payé à l'assurance qui se chargerait d'en faire la collection pour l'assuré, moyennant commission.

3o. A la fin de l'année l'assurance réglerait avec l'assuré, lui remboursant ses pertes et se faisant subroger dans ses droits.

4o. Tout loyer dû par un locataire porté avant la location sur la liste des délinquants ne serait pas assurable.

5o. L'assurance ne paierait pas plus de trois mois de loyer, l'assuré devant être en état dans ce laps de temps, d'expulser le locataire non payant et de louer à un autre.

ORGANISATION

L'assurance pourrait être :

1o. Mutuelle, c'est-à-dire pour le bénéfice unique et aux frais exclusifs des assurés, qui se partageraient les

benefices à la fin de chaque exercice ou se soumettraient à une réparation *pro rata* des pertes, le cas échéant.

2o. Par actions, avec un capital de \$50,000, dont \$10,000 versés avant de commencer, sauf à faire des appels de 10 p. c. chacun, en cas de besoin :

3o. En commandite, avec le même capital souscrit et versé et mêmes appels, ce qui épargnerait les frais d'une charte, les taxes sur le capital, etc.

AUTRE PLAN

Il y aurait un autre plan sur lequel une assurance des loyers pourrait être organisée. Ce serait sur la plan des Assurances de Garanties.

Avec ce dernier plan, le propriétaire n'aurait rien autre chose à faire que d'exiger de ses locataires une police d'assurance de leur loyer. C'est le locataire lui-même qui devrait se faire assurer et payer la prime.

Les propriétaires, seraient sans doute en faveur de ce dernier plan qui leur épargnerait tout déboursé. Et l'assurance pourrait obtenir une nombreuse clientèle en s'assurant la coopération des membres de l'Association Immobilière.

D'un autre côté, les risques seraient plus considérables, vu que les propriétaires n'exigeraient probablement d'assurance que des locataires dont ils auraient quelques raisons de douter ; les gros loyers, les magasins dont le stock est couvert par le droit privilégié du propriétaire, ne seraient que rarement soumis à cette formalité.

L'assurance de garantie du loyer pour la distinguer de l'assurance directe du loyer, exigerait un capital au moins égal à l'autre ; elle nécessiterait un personnel d'administration beaucoup plus nombreux et occasionnerait, dans les premières années, des déboursés plus considérables.

Le coût, d'ailleurs, en serait plus élevé, pour les assurés, car, outre que les risques seraient plus dangereux, les frais de vérification etc. et seraient sérieux.

Cependant, voici comment on pourrait le faire fonctionner :

1o. Au moment de la location, le propriétaire qui aura convenu le prix avec un locataire, exigerait avant la signature du bail que ce dernier obtienne une police de garantie. En faisant son application à la compagnie le futur locataire devra fournir les renseignements demandés ; son cas sera soumis à l'inspecteur de la compagnie, et sur rapport favorable la police serait émise sur paiement de :

	1ère classe.	2ème classe.
Loyer jusqu'à \$8 par mois.....	\$5 00	\$7 50
Loyer de \$8 à \$15 par mois.....	7 50	10 00
Loyer au-dessus de \$15 par mois.....	10 00	12 50

2o. Le bail devrait contenir une clause, constatant le fait de l'assurance de garantie, avec subrogation de la compagnie aux droits du propriétaire, et une copie devrait en être fournie à la compagnie.

3o. Tout propriétaire, pour avoir son recours contre la compagnie, devrait lui passer tout compte dû, 15 jours après l'échéance.

4o. La compagnie ne serait, comme dans l'autre plan, responsable que de trois mois de loyer, sur chaque police.

REMARQUES

Afin de réduire au minimum, le chiffre des pertes de loyer par suite du décès du chef de famille, la compagnie pourrait obtenir, moyennant une légère prime, d'une compagnie régulière d'assurance sur la vie ; une réassurance de ce risque pour le temps de la location.

Comme le paiement du loyer peut donner lieu à des litiges, entre le propriétaire et le locataire, il sera juste d'exiger, dans le contrat avec le propriétaire, que ce dernier sera responsable de tout faux frais fait pour le recouvrement du loyer en justice, si l'action est renvoyée par la faute, le défaut ou la négligence du propriétaire, et la Compagnie ne sera pas tenue de payer le loyer de tout locataire qui aura prouvé en justice que le logement n'est pas habitable, ou que les conditions du bail n'ont pas été remplies.

Vu les exemptions de saisies accordées par la loi David, qui ne laissent à peu près rien de saisissable dans un ménage d'ouvrier, même à l'aise, et très peu de chose dans le ménage d'un employé à salaire moyen. Il est évident que la compagnie n'aurait, pour se rembourser de ses pertes, que la saisie des salaires. Il serait, par conséquent, très utile, surtout pour le fonctionnement du deuxième plan, que l'assurance obtient des manufacturiers, gérants de compagnies, etc., une aide de bonne volonté pour la collection des loyers arriérés. On pourrait obtenir sans doute cet aide en stipulant dans la police (deuxième plan) avec le patron du locataire, qu'une retenue de serait faite sur les salaires de son employé, en cas de non paiement de son loyer, sans frais ni trouble pour le patron et sans autre responsabilité de sa part.

CONCLUSIONS

Nous avons été si souvent le confident des lamentations des propriétaires qui sont, aujourd'hui, véritablement à la merci de leurs locataires, qu'il nous a semblé que l'idée d'une assurance sur les loyers devrait leur paraître une bonne aubaine. Tous ceux à qui nous avons eu occasion de soumettre cette idée, se sont déclarés prêts à en profiter, soit pour assurer eux-mêmes, soit pour faire assurer leurs locataires. Il ne reste donc, la clientèle étant trouvée et en abondance, qu'à réunir le capital nécessaire pour fonder la compagnie. Nous nous adressons ici aux principaux intéressés et nous leur demandons de vouloir bien se mettre en communication avec nous et de nous faire savoir : 1o leur choix de l'un ou l'autre plan, celui qui aura recueilli le plus d'adhésions devant être choisi ; 2o le montant qu'ils seraient disposés à souscrire.