

COMMENTAIRES ET OBSERVATIONS DU BARREAU DU QUÉBEC

Consultation préalable à la proposition d'un règlement
relatif à l'assurance des copropriétés

Présenté au ministère des Finances du Québec

30 octobre 2018

Mission du Barreau du Québec

Afin d'assurer la protection du public, le Barreau du Québec surveille l'exercice de la profession, fait la promotion de la primauté du droit, valorise la profession et soutient ses membres dans l'exercice du droit.

Remerciements

Le Barreau du Québec remercie les membres de son Groupe de travail en droit de la copropriété :

M^e Yves Joli-Cœur, Ad. E.
M^e Patrick Kenniff, à la retraite
M. Michel Lespérance
M^e Richard Lecouffe
M^e Yves Papineau, Ad. E.

Le secrétariat de ce Comité est assuré par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M^e André-Philippe Mallette

Édité en mois année par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-924857-45-8

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, année
Dépôt légal — Bibliothèque et Archives Canada, année

Vue d'ensemble des réponses du Barreau du Québec

1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1?

Le Barreau du Québec est en accord avec un montant minimal obligatoire représentant le montant le plus élevé entre un million de dollars et le montant minimal obligatoire prévu à la déclaration de copropriété. Ce montant devrait être révisé aux trois ans.

2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance prévu dans l'article 1072?

La contribution minimale au fonds d'autoassurance devrait représenter le montant de la franchise en plus d'un montant additionnel raisonnable pour couvrir la réparation du préjudice occasionné aux biens pour lesquels le syndicat a un intérêt assurable.

3. De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?

Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés, de l'Ordre des architectes, de l'Ordre des ingénieurs et de l'Ordre des technologues professionnels pourraient être autorisés à faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble.

4. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance prévu dans l'article 1072? Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?

Le gouvernement doit régler immédiatement sur les critères permettant de déterminer le caractère raisonnable d'une franchise d'assurance. La détermination de cette franchise pourrait être obtenue en multipliant le montant d'une franchise jugée raisonnable pour une habitation unifamiliale par le nombre de lots principaux.

5. Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?

La définition de « risques usuels » doit être large à l'instar de celle prévue ailleurs au Canada.

6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient les critères?

Afin de mieux protéger les copropriétaires, une définition plus large de la notion de « perte importante » devrait être privilégiée.

Table des matières

INTRODUCTION.....	1
1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX	1
1.1 L'adoption d'une loi particulière	1
1.2 La nécessité d'adopter un seul règlement	2
1.3 Campagne d'information à l'intention des copropriétaires et des gestionnaires	3
1.4 Problématique rédactionnelle	3
2. LE MONTANT OBLIGATOIRE MINIMAL DE L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ	4
3. LE FONDS D'AUTOASSURANCE	6
4. L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ.....	8
4.1 L'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction	9
4.2 La franchise raisonnable.....	9
4.3 Les risques couverts de plein droit.....	11
4.4 La notion de « perte importante »	12
CONCLUSION.....	14

INTRODUCTION

Le Barreau du Québec a pris connaissance avec intérêt du document de consultation rendu disponible dans le cadre de la Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés suite à l'adoption du projet de loi 141 qui contenait plusieurs dispositions en matière d'assurance des copropriétés¹.

Le Barreau du Québec formule dans le présent document des commentaires et observations générales et répond aux questions soulevées par le ministère des Finances. Le Barreau du Québec vous réfère également aux commentaires et observations détaillés transmis le 10 août 2017 dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété² et des commentaires transmis lors de l'étude du projet de loi 150 (dont les dispositions en matière d'assurance des copropriétés ont finalement été adoptées dans le projet de loi 141).

1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Avant de répondre aux questions faisant l'objet de la consultation, le Barreau du Québec souhaite émettre quelques commentaires généraux sur la nécessaire réforme du droit de la copropriété au Québec.

1.1 L'adoption d'une loi particulière

D'entrée de jeu, le Barreau du Québec félicite le ministère des Finances pour son initiative d'améliorer la question des assurances en matière de copropriété. Cependant, le Barreau du Québec réitère sa crainte que la législation à la pièce en matière de copropriété entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés³. Il serait donc de loin préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi plutôt que d'apporter certaines modifications au *Code civil du Québec*⁴ (ci-après « C.c.Q. ») et d'adopter un règlement.

Depuis plusieurs années, divers intervenants du milieu de la copropriété expriment publiquement leurs préoccupations concernant les lacunes de la législation encadrant la copropriété au Québec. La situation est telle que plusieurs craignent des pertes de droits, des litiges en croissance entre copropriétaires, des difficultés d'assurabilité et d'une façon plus générale, une perte de confiance généralisée envers ce mode important d'accès à la propriété. Divers rapports ont été remis au ministère de la Justice à ce sujet⁵.

¹ Ministère des Finances, Document de consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés, septembre 2018 ([en ligne](#)).

² Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017 ([en ligne](#)).

³ *Id.*

⁴ L.Q., 1991, c. 64.

⁵ Soulignons notamment les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété en mars 2011 dont faisaient partie M^e Michel Paradis et M^e Yves Papineau; le Forum sur la copropriété le 11 mai 2012; et les recommandations du Comité consultatif sur la copropriété de novembre 2012. Le Barreau du Québec a d'ailleurs désigné M^e Michel Paradis comme représentant sur ce dernier comité et M^e Yves Joli-Cœur y a également participé.

La réforme attendue viserait à combler les lacunes du régime actuel, notamment les insuffisances du fonds de prévoyance, la déficience de l'information fournie aux copropriétaires et les lacunes dans la gestion de la copropriété, incluant les modes de prévention et de résolution des conflits. La médiation et l'arbitrage doivent par ailleurs davantage être utilisés afin de résoudre ou de prévenir les différends entre copropriétaires.

Après réflexion et à la lumière notamment de la législation en vigueur en Ontario, nous considérons que les dispositions du C.c.Q. ne sont pas suffisantes pour répondre adéquatement aux principaux problèmes de la copropriété au Québec. Il faut aller plus loin et songer à un outil législatif souple et mieux adapté aux besoins qui devrait compléter les dispositions du C.c.Q. qui sont d'une portée plus générale.

Le Barreau du Québec invite le législateur à prévoir un régime semblable à celui prévu en matière de louage : des dispositions générales en matière de louage prévues au C.c.Q. complétées par une loi particulière, la *Loi sur la Régie du logement*⁶.

Le Barreau du Québec salue le dépôt par la ministre de l'Habitation du projet de loi 401, le 13 juin 2018. Ce projet de loi traite de certains enjeux importants en matière de copropriété, notamment les fonds de prévoyance, la gestion des copropriétés et l'information fournie aux acheteurs⁷. Cependant, le projet de loi 401 ne représente pas la nécessaire réforme en profondeur du droit de la copropriété au Québec qui est réclamée par tous les acteurs dans le domaine; il ne traite que de certains aspects, en vase clos, sans une vision globale de la copropriété.

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du C.c.Q.

1.2 La nécessité d'adopter un seul règlement

Il est à noter que les nouvelles dispositions prévoyant l'adoption de règlements sont nombreuses et peuvent porter à confusion si elles font l'objet d'une réglementation distincte. Il serait donc préférable afin de faciliter la vie des copropriétaires d'adopter un seul règlement qui traiterait de l'ensemble des enjeux soulevés en lien avec la copropriété. Il y aurait lieu de prévoir une révision de ce règlement tous les trois ans afin de s'assurer qu'il réponde aux besoins.

Au surplus, nous soulignons que la loi prévoit de nombreuses entrées en vigueur distinctes pour plusieurs nouvelles dispositions du C.c.Q et pour le ou les règlements qui seront adoptés⁸. Cette multiplicité d'entrées en vigueur crée une incertitude pour le marché des acheteurs, des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété. Il serait souhaitable d'harmoniser les dates d'entrée en vigueur afin d'éviter cette confusion chez les copropriétaires qui ne sont pas familiers avec les concepts légaux en matière de copropriété.

⁶ RLRQ, c. R-8.1

⁷ Projet de loi 401, *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement* ([en ligne](#)).

⁸ Voir les articles 652, 653 et 814 de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23.

- ✓ Le Barreau du Québec recommande l'adoption d'un seul règlement sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du C.c.Q.

1.3 Campagne d'information à l'intention des copropriétaires et des gestionnaires

Par ailleurs, considérant les nouvelles obligations incombant aux copropriétaires et aux syndicats de copropriété et les multiples dates d'entrée en vigueur distinctes, il serait important pour le gouvernement de faire une campagne d'information à l'intention des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.

- ✓ Le Barreau du Québec invite le gouvernement à procéder à une campagne d'information auprès des copropriétaires et gestionnaires de copropriété.

1.4 Problématique rédactionnelle

Bien que la présente consultation vise l'adoption de règlements régissant l'assurance des copropriétés, le Barreau du Québec souhaite porter à votre attention une problématique rédactionnelle dans la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*⁹ qui devrait être corrigée rapidement.

L'article 653, entré en vigueur le 13 juin 2018, prévoit que pour l'application de l'article 1070 C.c.Q. dans les copropriétés divisées établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives sont réputées ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives.

La rédaction maladroite de l'article 653 pourrait être interprétée comme créant une présomption d'absence d'améliorations apportées aux parties privatives en l'absence d'une description des parties privatives par le syndicat. Or, cette dernière obligation du syndicat de créer une telle description entrera en vigueur le 13 juin 2020 à l'égard des copropriétés divisées établies avant le 31 octobre 2017 (articles 638 et 814(2)). Cela aurait pour effet de créer une diminution de la valeur d'une partie privative au détriment d'un copropriétaire en raison du défaut pour le syndicat de remplir une obligation qui n'est pas encore en vigueur.

Nous soulignons que l'article 810 de la loi sanctionnée prévoit que le gouvernement « peut, par règlement pris avant le 13 juin 2020, édicter toute mesure transitoire nécessaire à l'application de la présente loi ». Ce pouvoir pourrait servir à régler les difficultés d'application soulevées par la loi.

⁹ L.Q., 2018, c. 23.

2. LE MONTANT OBLIGATOIRE MINIMAL DE L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ

Art. 1064.1 du *Code civil du Québec*¹⁰

1064.1 Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement.

La première question de la consultation en lien avec ce nouvel article se lit comme suit :

Première question de la consultation

1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1?

Le nouvel article 1064.1 C.c.Q prévoit l'obligation des copropriétaires de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité envers les tiers. Il aurait cependant été préférable que cette obligation s'étende aussi aux locataires occupant des unités de copropriété¹¹ ou encore d'obliger le copropriétaire louant son unité à obtenir une police d'assurance couvrant également la responsabilité civile de ses locataires. Le nombre élevé de locataires vivant en copropriété représente un risque important. En effet, à Montréal, en 2011, 28,9 % des 212 885 ménages vivant en copropriété étaient des locataires¹². Au Canada, en 2016, près de 616 570 ménages vivant dans des logements en copropriété étaient des locataires, représentant 32,9 % des ménages en copropriété¹³.

En France, la souscription obligatoire à une assurance responsabilité civile par les copropriétaires existe, mais aucun montant minimal de couverture n'est prévu¹⁴.

Les contrats d'assurance habitation standard en vente sur le marché au Québec prévoient habituellement une couverture d'assurance de base pour la responsabilité civile d'un million de dollars¹⁵. Les institutions financières exigeant aux propriétaires ayant une hypothèque de

¹⁰ L'entrée en vigueur des modifications à cet article (soulignées) est prévue à la date d'entrée en vigueur du règlement qui doit être adopté en vertu de cet article (art. 814 (10) de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23). Un règlement doit être adopté au plus tard le 13 juin 2020 pour une entrée en vigueur six mois après son adoption (article 652 al. 1 de la *Loi*).

¹¹ Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017 ([en ligne](#)).

¹² Statistiques Canada, « Les logements en condominium au Canada », *Enquête nationale auprès des ménages*, 2011 ([en ligne](#)).

¹³ Statistiques Canada, « Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016 », *Le Quotidien*, 25 octobre 2017 ([en ligne](#)).

¹⁴ Article 9-1 de la [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#).

¹⁵ Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers, réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton & Cie s.e.n.c.r.l. pour le compte du ministère de la Justice, 23 octobre 2017 ([en ligne](#)), p. 34.

souscrire à une assurance habitation (qui inclut généralement une assurance responsabilité), le nombre de copropriétaires n'étant pas déjà couvert pour ce type de risque est probablement très faible¹⁶.

Ainsi, la protection de base d'un million de dollars offerte de façon standard dans une police d'assurance habitation nous apparaît être une protection minimale. Une telle protection est suffisante pour couvrir les risques usuels pour la plupart des copropriétés et protéger les intérêts des tiers et des copropriétaires sans être trop onéreuse pour les copropriétaires.

Cependant, la déclaration de copropriété prévoit généralement la couverture d'assurance responsabilité qui doit être souscrite par les copropriétaires. Cette couverture peut varier en fonction de la valeur de l'immeuble ou du nombre d'unités faisant partie de la copropriété. Il est important de laisser la liberté aux copropriétaires de fixer un montant obligatoire pour l'assurance responsabilité supérieur à ce qui sera prévu par règlement en fonction des circonstances et de leur volonté.

Nous recommandons donc de prévoir spécifiquement au règlement un montant minimal obligatoire pour l'assurance responsabilité civile des copropriétaires représentant le montant le plus élevé entre un million de dollars et le montant minimal obligatoire prévu à la déclaration de copropriété¹⁷. Il serait important de prévoir une révision périodique du montant minimal obligatoire afin de tenir compte de l'évolution des coûts dans ce domaine.

Nous soulignons également qu'une protection minimale obligatoire devrait aussi être prévue pour l'assurance responsabilité civile du syndicat. On pourrait s'inspirer de la protection obligatoire pour la responsabilité civile du syndicat qui est fixée ailleurs au Canada à deux millions de dollars¹⁸. Il serait difficile d'imposer aux copropriétaires davantage que l'obligation qui serait imposée au syndicat (qui a une responsabilité potentielle plus élevée).

- ✓ Le Barreau du Québec est en accord avec un montant minimal obligatoire pour l'assurance responsabilité civile des copropriétaires, révisable aux trois ans, représentant le montant le plus élevé entre un million de dollars et le montant minimal obligatoire prévu à la déclaration de copropriété.

¹⁶ *Id.*, RCGT évalue que 99% des copropriétaires seraient présentement couverts pour ce risque.

¹⁷ Il est évident que dans certaines circonstances atypiques, le montant des dommages pourrait être plus élevé que les montants obligatoires minimaux discutés dans le présent document.

¹⁸ Article 150 du *Strata Property Act*, [\[SBC 1998\] Chapter 43](#); Article 9.2 du *Strata Property Regulation*, [B.C. Reg. 43/2000](#).

3. LE FONDS D'AUTOASSURANCE

Lors de son entrée en vigueur, le nouvel article 1072 C.c.Q. créera l'obligation pour les copropriétaires de maintenir, en plus du fonds de prévoyance, un fonds d'autoassurance.

Art. 1072 du *Code civil du Québec*¹⁹

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Le gouvernement **détermine par règlement** les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance.

La deuxième question de la consultation en lien avec ce nouvel article se lit comme suit :

Deuxième question de la consultation

2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance prévu dans l'article 1072?

Le nouvel article 1071.1 C.c.Q. crée le nouveau « fonds d'autoassurance ». Le Barreau du Québec salue la création de ce fonds, distinct du fonds de prévoyance, qui répond à une demande formulée dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété²⁰. Le fonds d'autoassurance est affecté 1) au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat, 2) à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance

¹⁹ L'entrée en vigueur des modifications à cet article (soulignées) est prévue à la date d'entrée en vigueur du règlement qui doit être adopté en vertu de cet article (art. 814(9) de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23). Un règlement doit être adopté au plus tard le 13 juin 2020 pour une entrée en vigueur 24 mois après son adoption (article 652 al. 2 de la loi).

²⁰ Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017, p. 11.

ne peuvent y pourvoir²¹ et 3) à la réparation des dommages causés aux biens assurés lorsque le syndicat décide de ne pas se prévaloir de l'assurance²².

Il est intéressant de prévoir la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance à l'instar de la contribution minimale des copropriétaires au fonds de prévoyance. Il est important pour la protection des copropriétaires et des victimes que les sommes requises pour le paiement du montant total de toutes les franchises applicables soient disponibles en totalité rapidement.

Le Barreau du Québec suggère que la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance devrait représenter minimalement le montant de la franchise raisonnable établie par le gouvernement dans son règlement²³.

Un montant additionnel raisonnable, établi en fonction d'un pourcentage de la valeur de reconstruction de l'immeuble, devrait également être versé au fonds d'autoassurance pour 1) couvrir la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir et 2) la répartition des dommages causés aux biens assurés lorsque le syndicat décide de ne pas se prévaloir de l'assurance.

Le délai pour constituer le fonds d'assurance devrait être prévu par règlement et ne pas dépasser une année financière de la constitution du syndicat. Le délai pour que le fonds soit renfloué suite à un sinistre devrait également être prévu au règlement. Ce délai ne doit pas être trop long afin de ne pas mettre en péril le patrimoine des copropriétaires en cas de sinistres répétés en une courte période de temps.

Le Barreau du Québec souhaite sensibiliser le gouvernement à la problématique majeure à laquelle font face plusieurs syndicats de copropriété qui ont peine à trouver un assureur prêt à assurer leur immeuble pour une somme raisonnable. Nous invitons le gouvernement à consulter les acteurs du milieu de l'assurance afin de trouver une solution pour que de telles copropriétés puissent être assurées.

- ✓ La contribution minimale au fonds d'autoassurance devrait représenter le montant de la franchise en plus d'un montant additionnel raisonnable pour couvrir la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable.

²¹ Article 1071.1 C.c.Q.

²² Article 1074.1 C.c.Q. Quand à cette possibilité prévue à l'article 1074.1 C.c.Q que le syndicat décide de ne pas se prévaloir de l'assurance, elle devrait être tributaire de la capacité économique du syndicat de faire face aux travaux.

²³ Nous référons le lecteur à la réponse du Barreau du Québec à la quatrième question de la consultation quant à la notion de franchise raisonnable.

4. L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Plusieurs modifications ont été apportées à l'article 1073 C.c.Q. dont l'entrée en vigueur est conditionnelle à l'adoption de règlements :

Art. 1073 du *Code civil du Québec*²⁴

1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pouvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usage et règles de l'art applicables à ce moment. Ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement ;

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement ;

Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique.

Nous soulignons d'emblée l'obligation du syndicat de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité ainsi que celle d'autres personnes, notamment celle du « gérant ». Le Barreau du Québec souligne que le terme « gérant » employé à cet article doit être précisé afin d'exclure spécifiquement les « gestionnaires de copropriété »²⁵. Ces derniers devraient souscrire leur propre assurance responsabilité civile.

²⁴ L'entrée en vigueur des modifications à cet article (soulignées) est prévue à la (aux) date(s) d'entrée en vigueur du (des) règlement(s) qui doit(doivent) être adopté(s) en vertu de cet article (art. 814 (11) de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23). Un règlement doit être adopté pour prévoir les professionnels pouvant évaluer le montant de reconstruction (alinéa 1) et celui des risques couverts de plein droit (alinéa 3) au plus tard le 13 juin 2020 pour une entrée en vigueur 12 mois après son adoption (article 652 al. 2 de la *Loi*). Aucune obligation d'adopter le règlement prévu pour la franchise raisonnable.

²⁵ « Le gérant de copropriété se distingue du gestionnaire de copropriété, notamment par son pouvoir décisionnel et sa capacité à ester en justice pour tout ce qui touche son administration. » : Yves Joli-Cœur, *Dictionnaire québécois de la copropriété*, Wilson & Lafleur, p. 189. Voir aussi les définitions de « gérant de copropriété » et de « gestionnaire de copropriété » aux pages 188 et 189 de cet ouvrage.

4.1 L'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction

La troisième question de la consultation en lien avec le nouvel article 1073 C.c.Q. se lit comme suit :

Troisième question de la consultation

3. De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?

Le Barreau du Québec salue l'obligation que l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble doive être effectuée par un membre d'un ordre professionnel. Dans une optique de protection du public, cette obligation assurera que le travail sera effectué par un professionnel compétent, encadré par des règles édictées par un ordre professionnel qui en assure la surveillance et bénéficiant d'une couverture d'assurance.

Selon le Barreau du Québec, un évaluateur agréé possède l'expertise nécessaire pour faire cette évaluation, alors qu'il possède les compétences requises pour « formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier »²⁶.

Cela étant dit d'autres professionnels (architectes, ingénieurs et technologues) devraient pouvoir procéder à l'évaluation de l'immeuble dans la mesure où ils possèdent les compétences requises considérant les garanties mises en place par leurs ordres professionnels pour la protection du public. Cela permettrait une meilleure liberté de choix pour les syndicats de copropriétaires lors de l'évaluation de l'immeuble. En pratique, tous ces professionnels réalisent déjà en ce moment des études de fonds de prévoyance (qui nécessitent nécessairement une opinion sur la valeur de l'immeuble).

- ✓ Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés, de l'Ordre des architectes, de l'Ordre des ingénieurs et de l'Ordre des technologues professionnels pourraient être autorisés par règlement à faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble.

4.2 La franchise raisonnable

La quatrième question de la consultation en lien avec le nouvel article 1073 C.c.Q. se lit comme suit :

Quatrième question de la consultation

4. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?

²⁶ Article 37 j) du *Code des professions*, [RLRQ, c. C-26](#).

Le nouvel article 1073 C.c.Q. introduit l'obligation pour le syndicat de souscrire des assurances contre les risques usuels prévoyant une franchise raisonnable. Selon cet article, le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable.

Le Barreau du Québec déplore que ce concept ne s'étende pas également à l'assurance responsabilité civile du syndicat. En effet, l'objectif de la franchise raisonnable, soit de protéger adéquatement les copropriétaires et les victimes en cas de sinistre, ne saurait être atteint si les syndicats peuvent souscrire des polices d'assurance responsabilité avec des franchises déraisonnables.

Par ailleurs, selon le Barreau du Québec, le gouvernement doit exercer son pouvoir réglementaire sur cette question afin d'éviter une interprétation floue de la notion de franchise raisonnable par les syndicats et les tribunaux. En effet, la franchise du contrat d'assurance du syndicat peut avoir un impact important, car elle peut réduire les primes d'assurance, mais s'avérer onéreuse pour les copropriétaires puisque considérée comme une dépense commune à la charge de l'ensemble des propriétaires, en fonction de leur quote-part respective.

La souscription d'une police d'assurance avec une franchise d'assurance déraisonnable par un syndicat emporte un transfert du risque aux copropriétaires, souvent à leur insu. On doit prévenir les scénarios selon lesquels des syndicats, dans le seul souci de sauver quelques dollars, risquent de mettre en péril le patrimoine de tous les copropriétaires.

Une solution simple et efficace pourrait être de prévoir que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat ne puisse dépasser un pourcentage donné de la valeur de reconstruction du bâtiment. Des seuils minimum et maximum pourraient aussi être établis par le règlement.

Cependant, le Barreau du Québec suggère une autre façon d'établir la franchise raisonnable en fonction de la capacité de payer des copropriétaires.

En matière d'assurance habitation, la franchise varie habituellement entre 300 \$ et 1 000 \$ pour une habitation²⁷. La franchise la plus répandue pour une habitation unifamiliale est de 500 \$. De façon idéale, la franchise devrait refléter la capacité de payer des assurés. Ainsi, en appliquant ces données à l'habitation en copropriété, la franchise devrait représenter une multiplication entre le nombre de lots principaux²⁸ et cette franchise individuelle raisonnable de 500 \$. Par exemple, pour une copropriété de 100 unités de copropriété principales, la franchise raisonnable serait d'un maximum de 50 000 \$.

Cette franchise pourrait également être modulée en fonction de la situation géographique de la copropriété ou de la catégorie d'immeuble sur la base d'études économiques que pourrait réaliser le gouvernement. En ce qui a trait aux catégories d'immeubles dans le règlement,

²⁷ « Tout connaître sur l'assurance habitation », guide élaboré par le Bureau d'assurance du Canada et Option consommateurs, 2011, p. 13 ([en ligne](#)).

²⁸ Un lot principal est un lot habitable (commercial ou résidentiel) par opposition à un lot accessoire, non habitable, comme un lot servant de garage ou de rangement.

le Barreau du Québec invite le gouvernement à traiter du cas des copropriétés par phase qui ont été complètement oubliées dans la loi.

- ✓ Selon le Barreau du Québec, le gouvernement doit régler immédiatement sur les critères permettant de déterminer le caractère raisonnable d'une franchise d'assurance. La détermination de cette franchise pourrait être obtenue en multipliant la franchise jugée raisonnable pour une habitation unifamiliale par le nombre de lots principaux.

4.3 Les risques couverts de plein droit

La cinquième question de la consultation en lien avec le nouvel article 1073 C.c.Q. se lit comme suit :

Cinquième question de la consultation

5. Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?

Plusieurs provinces canadiennes exigent dans leur législation que les « risques graves » (« *major perils* ») soient couverts par la police d'assurance souscrite par le syndicat. En Ontario, la *Loi de 1998 sur les condominiums* prévoit la définition de « risques graves » comme incluant « le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance »²⁹. Le Manitoba³⁰ et la Colombie-Britannique³¹ prévoient des définitions très similaires.

Le Barreau du Québec est favorable à établir une définition large de « risques usuels » à l'instar de celle utilisée en Ontario. Ainsi, les assureurs seront tenus à une plus grande transparence et devront dénoncer les risques exclus. Les administrateurs et les copropriétaires auront alors une meilleure compréhension de leur couverture et surtout de l'existence d'exclusions.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à établir une définition large de « risques usuels » à l'instar de celle utilisée en Ontario.

²⁹ Article 99(2) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, [L.O. 1998, c. 19](#).

³⁰ Article 185(2) de la *Loi sur les condominiums*, [L.M. 2011, c. 30](#) (Annexe A).

³¹ Article 149(4)b) du *Strata Property Act*, [\[SBC 1998\] Chapter 43](#) et article 9.1(2) du *Strata Property Regulation*, [B.C. Reg. 43/2000](#).

4.4 La notion de « perte importante »

Le nouvel article 1075 C.c.Q. tel que modifié par la loi se lira comme suit lors de son entrée en vigueur³² :

Art. 1075 du *Code civil du Québec*

1075. 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, à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai.

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 rapport. Un règlement du gouvernement peut déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante.

La dernière question de la consultation en lien avec le nouvel article 1075 C.c.Q. se lit comme suit :

Sixième question de la consultation

6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient les critères?

Cet article prévoit l'obligation, en cas de perte importante, de nommer un fiduciaire et de lui remettre toute indemnité due au syndicat en pareilles circonstances afin qu'il puisse l'administrer. Tel que discuté précédemment, il est souhaitable que le gouvernement exerce dès que possible l'ensemble des pouvoirs réglementaires conférés par le C.c.Q. en matière de copropriété, et ce, dans un seul et même règlement.

D'abord, le Barreau du Québec souligne que le nouvel article 1075 C.c.Q. prévoit que le fiduciaire sera responsable d'administrer toute indemnité d'assurance en cas de perte importante. Ce rôle névralgique a été confié à une personne tierce plutôt qu'au syndicat afin de s'assurer de la saine gestion des sommes importantes. Or, le législateur n'a imposé aucun critère dans le choix du fiduciaire. Dans un souci de protection du public, des exigences devraient être prévues dans

³² L'entrée en vigueur des modifications à cet article (soulignées) est prévue à la date d'entrée en vigueur du règlement qui pourrait être adopté en vertu de cet article (art. 814(12) de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q., 2018, c. 23). Par ailleurs, il semble y avoir une erreur à l'article 814(12) puisqu'on prévoit l'entrée en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du règlement pris en application du premier alinéa de l'article 1075, alors que le règlement se retrouve au deuxième alinéa.

le C.c.Q. afin de s'assurer que le fiduciaire nommé soit compétent, indépendant et sans antécédents.

Par ailleurs, le Barreau du Québec formule également des commentaires sur la question soulevée dans le cadre de la consultation. En Ontario, la notion de « dommages importants » est définie comme des « dommages dont il est estimé que le coût de réparation est égal ou supérieur à 25 % du coût de remplacement de tous les bâtiments et structures situés sur la propriété »³³. Cette disposition s'inscrit dans la partie VIII de la loi sur la dissolution de la copropriété. Une telle dissolution est possible, sous réserve d'un vote des copropriétaires, en cas de dommages importants.

La *Loi de 1998 sur les condominiums* prévoit également que malgré la signature d'une entente de fiducie entre le syndicat et un fiduciaire d'assurance, si le produit de la police d'assurance est inférieur à 15 % du coût de remplacement de la propriété, l'assureur versera l'indemnité au syndicat³⁴.

Cela étant dit, dans le présent cas, la définition de « perte importante » vise à favoriser l'intervention du fiduciaire, acteur indépendant et compétent, pour la reconstruction de l'immeuble afin de veiller à la protection des intérêts des copropriétaires. Certains auteurs sont d'avis qu'un pourcentage aussi élevé que 25 % ou même 15 % du coût de remplacement est un seuil trop élevé compte tenu de l'importance des sommes que représenterait alors l'indemnité d'assurance³⁵.

Afin de mieux protéger les copropriétaires, le Barreau du Québec recommande une définition plus large de la notion de « perte importante » afin de privilégier la gestion des sommes par un professionnel compétent et indépendant.

Le Barreau du Québec soutient que plusieurs critères doivent être considérés afin de qualifier une perte d'importance :

- Le montant des dommages causés à l'immeuble représente un pourcentage important de la valeur de reconstruction de l'immeuble;
 - La perte partielle d'un pourcentage important des parties privatives;
 - La perte totale d'une partie privative.
- ✓ Afin de mieux protéger les copropriétaires, le Barreau du Québec privilégie une définition plus large de la notion de « perte importante » afin de privilégier la gestion des sommes par un professionnel compétent et indépendant.

³³ Article 123(2) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, [L.O. 1998, c. 19](#).

³⁴ *Id.*, article 100(1).

³⁵ Yves Joli-Cœur, *La copropriété divisée : une réforme s'impose !*, Wilson & Lafleur, 2017, 150 p., p. 88.

CONCLUSION

Le Barreau du Québec salue la Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés lancée par le ministère des Finances.

L'ensemble des pouvoirs règlementaires en matière de copropriété confiés au gouvernement suite à l'adoption du projet de loi 141 devrait être exercé, et ce, dans un seul règlement régissant les copropriétés. Une campagne d'information et de sensibilisation des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété sur les modifications législatives et règlementaires est souhaitable.

En terminant, le Barreau du Québec réitère qu'il aurait été de loin préférable de procéder à l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés, régissant l'ensemble des aspects du droit de la copropriété, afin de protéger adéquatement un grand nombre de citoyens qui choisissent ce mode d'habitation au Québec.