

CONSULTATION PRÉALABLE À LA PROPOSITION D'UN RÈGLEMENT RELATIF À L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale adoptait le projet de loi 141, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, qui introduisait une réforme substantielle du droit encadrant le secteur financier québécois.

Ce projet mettait aussi en place une série de modifications du Code civil du Québec (voir les articles 598.1 à 598.17) visant à mettre à jour le droit applicable en matière d'assurance de la copropriété. Ces articles avaient les objectifs suivants :

- préciser et mettre à jour l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat et des copropriétaires;
- ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance celle de constituer un fonds d'auto-assurance;
- créer des règles qui simplifieraient la gestion des sinistres, notamment au moyen de la clarification des responsabilités du syndicat, des copropriétaires et de leur assureur respectif, ainsi que les droits de recours qui existent entre eux.

L'entrée en vigueur des articles introduisant ces modifications, dans certains cas, est tributaire de l'adoption, par le gouvernement, du règlement qu'ils prévoient. D'autres règlements pourraient aussi être adoptés, au besoin.

Par conséquent, il y a maintenant lieu de prendre rapidement les différents règlements prévus dans ces dispositions afin que la mise en place de la réforme proposée soit complétée.

Dans ce contexte, le Ministère, conscient de l'impact que les décisions qui seront prises pourra avoir sur les particuliers, les entrepreneurs et l'industrie de l'assurance, sollicite l'avis des diverses parties prenantes.

Rappel des articles concernés

À terme, les articles du Code civil du Québec traitant de l'assurance des copropriétés et faisant intervenir un pouvoir réglementaire se liront comme suit.

*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**.*

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'auto-assurance.

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

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

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 à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un 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.

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.

Questions de 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?

L'obligation dont il est question ici ne sera en fait pas nouvelle pour les nombreux cas où elle aura déjà été prévue par l'acte constitutif de copropriété ou le règlement de l'immeuble, ou encore simplement remplie volontairement. En effet, une étude menée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton pour le compte du ministère de la Justice¹ nous apprend qu'« environ 99 % des copropriétaires sont déjà assurés en responsabilité civile ». L'étude concluait donc que l'obligation pour chaque copropriétaire de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers aurait un impact économique « quasiment nul ».

Cela dit, cette conclusion ne tient que si le montant minimal obligatoire qui sera fixé n'est pas significativement plus élevé que le montant actuellement choisi par la majorité des gens, soit 1 000 000 \$.

¹ RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON, Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers, 23 octobre 2017, wwwc.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation_protection_consommateur/analyse_impact_reglementaire_pour_particuliers.pdf.

Le montant choisi doit également tenir compte de la possibilité qu'il restera, malgré les nouveaux articles 1074.2 et 1075.1, des poursuites visant un copropriétaire à la suite d'un sinistre couvert par l'assurance du syndicat.

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

Plusieurs facteurs pourraient être considérés, notamment la taille des franchises prévues aux contrats du syndicat, l'historique de sinistralité, l'état général du bâtiment et la qualité de l'entretien qui en est fait, ainsi que le montant déjà contenu dans le fonds².

On pourrait notamment imaginer un système où les contributions fluctuent selon que le fonds contient peu d'argent ou qu'il est plutôt bien garni. Dans un tel scénario, il y aurait lieu de se demander quel serait le délai raisonnable pour reconstituer le fonds après un sinistre et s'il serait nécessaire d'introduire une période de grâce immédiatement après les sinistres majeurs pour éviter d'alourdir les situations déjà difficiles.

Quoi qu'il en soit, il importe de garder la règle relativement simple afin d'assurer qu'elle soit suivie et qu'elle ne crée pas de difficultés inutiles dans la gestion des copropriétés. Un certain équilibre doit donc être atteint.

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?

Il semble évident que les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés devraient être désignés pour faire ce travail. On peut toutefois se demander si les architectes, les ingénieurs ou les technologues professionnels devraient également l'être.

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?

La règle devrait permettre l'établissement d'une franchise qui ne soit ni trop élevée, auquel cas l'assuré assumerait un trop grand risque en cas de sinistre, ni trop basse, ce qui ferait augmenter les primes.

De plus, les critères permettant de considérer une franchise déraisonnable devraient être simples à utiliser. Ils pourraient par exemple se baser sur le nombre d'unités dans la copropriété ou le coût de reconstruction du bâtiment.

Par ailleurs, le gouvernement pourrait faire le choix d'attendre que le marché se stabilise à la suite de l'introduction de ces règles avant d'exercer son pouvoir réglementaire.

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?

Le vol et l'incendie, qui sont déjà prévus à l'article 1073, devraient de toute évidence être couverts. On peut toutefois penser à plusieurs autres risques, dont la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, l'écoulement des eaux, la grève, l'émeute ou l'agitation

² En effet, on ne voudrait pas que ce fond puisse (ou doive) grandir sans limites. Pour les syndicats qui font un bon entretien du bâtiment et ont une bonne expérience de sinistre, la contribution minimale pourrait tomber à zéro une fois que le fonds contient, par exemple, deux fois le montant de la franchise par sinistre de l'assurance couvrant le bâtiment.

populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance, qui sont prévus explicitement par le droit ontarien³.

Les cas particuliers de l'inondation et du tremblement de terre, qui peuvent entraîner des pertes importantes mais dont la couverture pourrait aussi représenter des coûts importants, nécessitent quant à eux une réflexion particulière.

De plus, étant donné la possibilité que les risques qui seront énumérés dans le règlement soient exclus, une liste trop longue n'aurait pour effet que d'entraîner une complexification des contrats, qui devraient alors prévoir plus d'exclusions particulières.

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 ces critères?

Encore une fois, le gouvernement pourrait faire le choix d'attendre que le marché se stabilise à la suite de l'introduction de ces règles avant de décider d'agir en la matière, si la situation le demandait. Les commentaires quant aux critères qu'il serait pertinent d'établir si un choix différent devait être fait n'en demeurent pas moins souhaités.

Fonctionnement de la consultation

Les personnes intéressées sont invitées à soumettre leurs observations en lien avec les questions posées plus haut. Ces observations doivent être acheminées par écrit, avant le 2 novembre 2018, à l'adresse courriel suivante : consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca.

À moins d'une demande contraire de l'auteur, tous les commentaires reçus seront publiés sur le site Internet du Ministère.

³ Voir article 99(2) de la Loi de 1998 sur les condominiums, L.O. 1998, chap. 19.