

## Consultation sur les assurances en matière de copropriété

### 1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

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 sujet<sup>1</sup>. Il n'y a toujours pas de projet de loi à l'horizon<sup>2</sup>.

Au Québec, de plus en plus de ménages choisissent la copropriété divise comme mode d'accession à la propriété. En 2017, il y a près de 300 000 ménages québécois vivant en mode de copropriété. Notre législation sur la copropriété divise a été introduite dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1969, puis en 1994, lors de la réforme du *Code civil*. Le législateur québécois s'est inspiré de la *Loi du 10 juillet de 1965* de la France. Depuis 1969, on remarque une croissance constante de l'importance de la copropriété au sein du parc immobilier québécois.

Au cours des dernières années, les copropriétés fragilisées ont fait la manchette au Québec. Plusieurs immeubles construits entre 1975 et 1990 ont sérieusement besoin d'être restaurés et l'État québécois n'a pas encore réagi à cette réalité. Une crise de la copropriété est à craindre si rien n'est fait. Le vieillissement des immeubles et parfois le manque de prévoyance des administrateurs peuvent avoir placé les copropriétaires actuels et les potentiels acheteurs en situation précaire. Lors de la revente d'une fraction de copropriété, les démarches de l'acheteur peuvent être ardues lorsque vient le temps d'obtenir l'information pertinente sur l'immeuble, alors que l'acheteur n'a pas le droit d'obtenir cette information sans l'autorisation du copropriétaire vendeur ou du syndicat. Notamment, il est illusoire de penser qu'un acheteur pourra faire inspecter le bâtiment complet. Également,

---

<sup>1</sup> Soulignons notamment les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété en mars 2011 dont faisaient partie M<sup>e</sup> Michel Paradis et M<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Michel Paradis comme représentant sur ce dernier comité et M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur y a également participé.

<sup>2</sup> Des échanges de textes ont eu lieu et une rencontre s'est tenue le 15 octobre 2013 avec les légistes du ministère de la Justice concernant d'éventuelles modifications au *Code civil* pour moderniser le droit de la copropriété au Québec. Nous n'avons aucune indication quant au dépôt d'un projet de loi à moyen terme.

l'acheteur n'a pas accès au registre de la copropriété qui est accessible uniquement aux copropriétaires.

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 *Code civil du Québec*<sup>3</sup> (ci-après « *Code civil* ») 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 *Code civil* qui sont d'une portée plus générale.

Le *Code civil* doit continuer à énoncer les principes directeurs et les dispositions d'ordre public de la copropriété. Cependant, le *Code civil* mériterait une réforme plus importante en raison de l'imprécision de certaines dispositions et le manque de droits et de pouvoirs conférés aux copropriétaires.

De plus, une loi particulière sur la copropriété doit pouvoir compléter les dispositions du *Code civil* en prévoyant un régime juridique adapté aux secteurs commercial et résidentiel, aux petites comme aux grandes copropriétés. Les copropriétés indivises doivent aussi être mieux encadrées.

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 *Code civil* complétées par une loi particulière, la *Loi sur la Régie du logement*, chapitre R-8.1.

La question des assurances apporte également son lot de litiges et de situations malheureuses pour de nombreux copropriétaires qui ignorent les règles de l'assurance en matière de copropriété. On constate, de plus, que 20 % des copropriétaires ignorent qu'en matière de copropriété divise, il y a deux assurances complémentaires : l'assurance du syndicat et l'assurance du copropriétaire. Plus de 40 % ignorent quels biens et types de dommages sont couverts par le contrat d'assurance du syndicat, et près de 50 % ne connaissent pas les montants d'assurance et de la franchise qui y sont inscrits<sup>4</sup>. De plus, plusieurs immeubles sont insuffisamment assurés. Il y a lieu de préciser les obligations du syndicat et des copropriétaires.

En conséquence, le Barreau du Québec félicite le ministère des Finances pour son initiative de lancer cette consultation sur la question des assurances. Cependant, il craint que le fait de légiférer à la pièce entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés. Il

---

<sup>3</sup> L.Q., 1991, c. 64.

<sup>4</sup> Sondages effectués par le Bureau d'assurance du Canada (BAC) en 2014 et 2015.

serait donc de loin préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi plutôt que d'apporter certaines modifications au *Code civil* et d'adopter un règlement.

Enfin, le Barreau du Québec soumet respectueusement qu'une consultation très rapide pendant la période estivale n'est pas la meilleure façon de rejoindre tous les intervenants du milieu.

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du *Code civil du Québec*.

## 2. NÉCESSITÉ DE PRÉCISER LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le Barreau du Québec estime essentiel de préciser les obligations du syndicat et des copropriétaires afin d'éviter la confusion et surtout les situations de conflits ou pire encore, d'insuffisance d'assurance.

### 2.1 Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du *Code civil du Québec*

L'article 1073 du *Code civil* prévoit ce qui suit :

« 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Comme mentionné par le ministère des Finances, plusieurs aspects de l'obligation générale du syndicat de souscrire une assurance contre les risques usuels et sa responsabilité envers les tiers pose des problèmes d'application. Cela dit, le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement dont nous n'avons pas encore pris connaissance. Plusieurs dispositions sont nécessaires afin de bien définir les différentes composantes de cette obligation du syndicat.

Par ailleurs, le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars. Cette obligation existe en Colombie-Britannique<sup>5</sup>.

- ✓ Le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement.

---

<sup>5</sup> Articles 150 *Strata Property Act* et 9.2 *Strata Property Regulation*.

- ✓ Le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars.

### 2.1.1 « Valeur à neuf » vs « coût de reconstruction »

#### Suggestion du ministère des Finances

i. Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction » afin notamment que le montant assuré permette en cas de perte totale de supporter non seulement les frais liés à la construction, mais aussi les services professionnels requis pour celle-ci.

Le Barreau du Québec confirme que cet enjeu est important. L'expression « valeur à neuf » est beaucoup trop restrictive et, lors de sinistre majeur, il arrive fréquemment que l'assurance ne couvre que les coûts de reconstruction de l'immeuble et non tous les autres frais afférents. Dans ce cas de figure, les administrateurs engagent personnellement leur responsabilité, car la *Police d'assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants* ne les couvre pas dans le cas où ils ont souscrit une police d'assurance avec une couverture insuffisante pour payer tous les frais reliés pour la reconstruction de l'immeuble. Ceci est également problématique pour les copropriétaires qui sont souvent confrontés à avancer tous les coûts qui ne sont pas couverts par la police d'assurance avant d'avoir réglé une éventuelle poursuite avec les administrateurs. Il faut prévoir que le montant assuré permette de couvrir tous les frais reliés à la reconstruction de l'immeuble selon les règles de l'art et les normes de l'industrie au moment de la reconstruction. Une telle solution permet d'éviter de faire un appel de charges aux copropriétaires pour pallier une insuffisance d'assurance et tout litige en découlant entre les copropriétaires et les administrateurs.

Cette situation peut être évitée en définissant clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ». Il est essentiel de prévoir une liste non exhaustive des « coûts de reconstruction » pour éviter tout litige lié à son interprétation.

- ✓ Il faut définir clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ».

## 2.1.2 Présomption concernant les risques usuels

### Suggestion du ministère des Finances

ii. Introduire une présomption selon laquelle certains risques, prévus par règlement, font partie des « risques usuels » pour lesquels une couverture est obligatoire. Ce règlement s’inspirerait des « *major perils* » prévus par les lois ontarienne et manitobaine et pourrait établir des présomptions différentes en fonction de la situation de chaque immeuble. Par exemple, on pourrait y spécifier que le risque de bris d’équipement est présumé faire partie des « risques usuels » pour les copropriétés de plus d’un certain nombre d’unités, ou faire de même à l’égard du risque de tremblement de terre ou d’inondation pour les bâtiments qui se trouvent dans des zones particulièrement à risque.

L’article 1073 du *Code civil* est imprécis. Les syndicats ont une trop grande marge de manœuvre quant à la couverture nécessaire pour bien protéger les copropriétaires et éviter qu’en cas d’insuffisance d’assurance, ils doivent combler les risques non couverts.

Plusieurs provinces dont l’Ontario, le Manitoba et la Colombie-Britannique exigent dans leur législation que les *major perils* soient couverts<sup>6</sup>.

Le Barreau du Québec est favorable à établir cette présomption dans la loi. 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.

Cependant, le Barreau du Québec souligne qu’une telle disposition n’est pas suffisante. Le gouvernement doit entreprendre des démarches et des pressions auprès des principales compagnies d’assurance afin que leurs produits offrent de meilleures couvertures d’assurance.

De plus, le Barreau du Québec juge essentiel d’ajouter une précision indiquant que les administrateurs du syndicat ont une obligation de moyen à l’égard de l’obtention d’une couverture d’assurance suffisante sous réserve de la disponibilité dans le marché. En effet, il peut devenir difficile de trouver sur le marché la meilleure police en terme de couverture, coût des primes et franchise raisonnable.

<sup>6</sup> Article 99(2) *Condominium Act* (Ont.); article 185(2) *Manitoba Condominium Act*; article 149(1) et (4)b) *Strata Property Act* et article 9.1(2) *Strata Property Regulation*. Ces *major perils* sont : incendie, foudre, fumée, vent, ouragan, grêle, explosion, fuites d’eau, grèves, émeutes et mouvements populaires, impact d’aéronef ou de véhicule, vandalisme et autres actes malicieux. À noter que ces lois mentionnent que la déclaration de copropriété ou les règlements de l’immeuble pourraient prévoir l’obligation de couvrir d’autres risques que ceux énumérés ci-dessus.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à établir cette présomption dans la loi au sujet des *majors perils*.

### 2.1.3 Définition de l'unité de référence

#### Suggestion du ministère des Finances

iii. Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence » par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie afin de minimiser les difficultés relatives à la détermination de l'étendue des couvertures respectives des contrats d'assurance du syndicat et du copropriétaire individuel. De plus, pour les cas où le syndicat aurait fait défaut de produire une telle définition et pour lesquels il n'y aurait pas de preuve documentaire adéquate de l'état initial des unités, la loi prévoirait la présomption qu'il n'y a alors pas d'améliorations et que les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat. Cette présomption minimiserait les débats en cas de sinistre et inciterait les syndicats à remplir leurs obligations.

Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie.

Le Barreau du Québec suggère d'ajouter également l'obligation qui existe en Ontario pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence<sup>7</sup>.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence et suggère d'ajouter l'obligation pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence.

<sup>7</sup> Articles 72 et 76 *Condominium Act* (Ont.), article 17(1) d) *Ontario Regulation 48/01*.

#### 2.1.4 En cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire

##### Suggestion du ministère des Finances

iv. Introduire la règle selon laquelle, lorsque les assurances du syndicat et du copropriétaire couvrent les mêmes biens, le contrat du copropriétaire devient « complémentaire », et la protection qu'il fournit n'est donc invoquée qu'en cas d'insuffisance de celui du syndicat. Ce dernier serait donc traité « au premier risque ».

Le Barreau du Québec est en faveur de cette nouvelle règle. Le Manitoba préconise également cette solution<sup>8</sup>. Ce régime juridique simplifie grandement le règlement des sinistres.

D'autres obligations corolaires devraient également être ajoutées qui prévoiraient que:

- Les courtiers et agents d'assurance doivent, lors d'une souscription ou un renouvellement par un copropriétaire, harmoniser cette assurance avec celle que détient le syndicat, pour lui être complémentaire;
  - Les administrateurs du syndicat doivent communiquer aux copropriétaires une copie de la police d'assurance du syndicat, lors de la souscription initiale ou lors d'un renouvellement;
  - Les copropriétaires doivent également être tenus de fournir une copie de leur police d'assurance aux administrateurs du syndicat;
  - L'assureur du syndicat doit avoir à remettre à tout copropriétaire qui en fait la demande une copie de la police du syndicat ou, à tout le moins, un certificat résumant les différentes couvertures de cette police.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle qu'en cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire. Il faut toutefois ajouter d'autres obligations corolaires.

<sup>8</sup> Article 188(1) *Manitoba Condominium Act*. Il est aussi indiqué que cette disposition est une dérogation à tout article de la *Loi sur les assurances* ou à toute police d'assurance souscrite par le syndicat (article 188(2) *Manitoba Condominium Act*). De plus, l'article 196 de cette loi accorde aux règles particulières des assurances en copropriété une préséance sur les règles générales contenues dans la *Loi sur les assurances*.

### 2.1.5 Évaluation périodique de la valeur marchande du bâtiment

#### Suggestion du ministère des Finances

v. Obliger les syndicats à obtenir périodiquement une évaluation de la valeur marchande du bâtiment par un expert et obliger l'assureur à obtenir cette évaluation auprès du syndicat lors de la souscription.

Le Barreau du Québec est favorable à cette recommandation. Par contre, elle doit viser plutôt une évaluation de la valeur de reconstruction.

Il croit utile de s'inspirer de l'exigence expresse prévue au Manitoba à ce sujet :

« 185(9) Sous réserve des dispositions contraires de la déclaration de la corporation condominiale ou des règlements administratifs, la corporation condominiale fait faire une évaluation conforme aux normes réglementaires pour déterminer la valeur de remplacement visée à l'alinéa (3)a); l'évaluation est faite avant l'occupation de la première partie privative puis tous les cinq ans.

[...]

195 La corporation condominiale est tenue de réviser chaque année le caractère suffisant de sa police d'assurance et d'en faire rapport à l'assemblée générale annuelle. »

De plus, cette évaluation devrait être faite obligatoirement par un expert, soit un évaluateur agréé.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de l'évaluation périodique de la valeur de reconstruction du bâtiment réalisée par un évaluateur agréé.

### 2.1.6 Protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires

#### Suggestion du ministère des Finances

vi. Introduire l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée.

Cette assurance est nécessaire tant pour les administrateurs du syndicat que les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

Le Barreau du Québec croit également que le législateur devrait ajouter une disposition qui permet de prévoir à la déclaration de copropriété ou dans le règlement, que le syndicat indemnise les administrateurs et ses officiers, ainsi que leurs héritiers ou ayants droit, de leur responsabilité et des frais qu'ils engagent en raison d'une poursuite judiciaire intentée contre eux, à la suite de mesures qu'ils ont prises ou omis de prendre, dans l'exercice de leurs fonctions. Cependant, l'obligation du syndicat d'indemniser tout administrateur ou officier est subordonnée au fait que ceux-ci doivent agir avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du syndicat.

Le Barreau du Québec invite le législateur à s'inspirer des règles en matière municipales qui prévoient l'indemnisation des élus municipaux.

Cette disposition existe au Manitoba :

« 109(1) Dans la mesure où la déclaration ou les règlements administratifs le prévoient, la corporation condominiale indemnise ses administrateurs et ses dirigeants, ainsi que leurs héritiers ou leurs représentants personnels, de la responsabilité et des frais qu'ils engagent en raison d'une action ou de toute autre procédure intentée contre eux à la suite de mesures qu'ils ont prises ou omis de prendre ou qu'ils ont autorisées dans l'exercice de leurs attributions.

#### Exception

109(2) Par dérogation au paragraphe (1), une corporation ne peut indemniser un administrateur ou un dirigeant qui a manqué à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation. »

Par ailleurs, le Barreau du Québec note que les polices d'assurance responsabilité civile des administrateurs de syndicat de copropriété contiennent souvent des exclusions pour les défauts dans la maintenance de l'immeuble. Afin d'assurer une protection adéquate et complète des copropriétaires, le législateur devrait interdire aux assureurs de prévoir de telles exclusions.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'exigence d'une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.
- ✓ Le Barreau du Québec suggère d'ajouter une règle visant à ce que le syndicat indemnise les administrateurs et officiers qui agissent dans l'exercice de leurs fonctions.

### 2.1.7 La franchise doit être raisonnable

#### Suggestion du ministère des Finances

vii. Interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat dépasse un pourcentage donné de la valeur du bâtiment. Ce pourcentage, déterminé par règlement du gouvernement, pourrait varier selon les caractéristiques de la copropriété afin, par exemple, qu'il tienne compte des différences entre les tours et les maisons en rangées, de l'expérience de sinistre ou de l'endroit où est situé l'immeuble.

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 solution proposée d'interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat ne puisse dépasser un pourcentage donné de la valeur du bâtiment semble une solution acceptable.

Le législateur prévoit déterminer ce pourcentage par règlement. Le Barreau du Québec se réserve ses commentaires lorsqu'il prendra connaissance du règlement. Il y aurait lieu de prévoir une révision tous les trois ans de ce règlement pour s'assurer que les pourcentages déterminés sont suffisants et répondent aux besoins des syndicats.

Le concept de la franchise raisonnable devrait s'étendre également à l'assurance responsabilité civile du syndicat et à l'assurance responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de la franchise raisonnable qui doit viser tout type d'assurance que ce soit la responsabilité civile du syndicat ou la responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

## 2.2 Fonds de prévoyance : ajout d'une obligation de provisionner une portion de la franchise

### Suggestion du ministère des Finances

Ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance prévue par l'article 1071 du Code civil celle de provisionner une proportion (définie en fonction d'une série de critères de façon analogue au pourcentage prévu au paragraphe précédent) de la franchise. Le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre serait également prévu.

Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation du syndicat de constituer deux fonds distincts :

- Le fonds de prévoyance;
- Le fonds pour la franchise.

Il faut être plus prudent et faire les réserves qui s'imposent de façon préventive afin de ne pas piger dans le fonds de prévoyance et se mettre inutilement à risque.

De plus, le Barreau du Québec suggère de prévoir la même mesure d'insaisissabilité pour le fonds pour la franchise que pour le fonds de prévoyance (article 1078 al. 2 C.c.Q.). Ainsi, un jugement contre le syndicat ne pourrait être exécuté sur le fonds pour la franchise, sauf pour le paiement d'une franchise d'assurance.

- ✓ Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation de constituer deux fonds distincts, soit un fonds de prévoyance et un fonds pour la franchise.

## 2.3 Insuffisance de l'assurance : responsabilité du syndicat

### Suggestion du ministère des Finances

Inscrire dans la loi que le montant de la franchise et les sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat, puisque ce sont des charges communes, et qu'ils devraient donc être répartis, conformément à l'article 1064 du Code civil, en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieurs. Cette mesure éviterait de faire supporter ces coûts uniquement aux copropriétaires dont les unités sont touchées ou que le syndicat juge responsables d'un sinistre.

Le Barreau du Québec est favorable à ce que soit prévu que le paiement de la franchise et des sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance demeure la responsabilité du syndicat. De plus, il faudrait ajouter que le tout doit être réparti, conformément à

l'article 1064 du *Code civil*, en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun des copropriétaires, sans préjudice de toute action récursoire que le syndicat pourrait tenter contre la personne fautive.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à ce que le syndicat soit responsable de l'insuffisance de l'assurance.

#### 2.4 Nouvelle obligation des copropriétaires : se doter d'une protection individuelle en responsabilité civile

##### Suggestion du ministère des Finances

Introduire l'obligation pour les copropriétaires (occupants et non occupants) de se doter d'une protection en responsabilité civile individuelle dont le seuil minimal de protection serait établi par règlement du gouvernement. Il pourrait aussi être approprié d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant.

Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait cette obligation, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant. Il est préférable de prévoir cette obligation dans la loi plutôt que dans un règlement.

- ✓ Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait cette obligation, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant

#### 2.5 La responsabilité du syndicat de prendre en charge chaque sinistre

##### Suggestion du ministère des Finances

Inscrire dans la loi que le syndicat doit aviser son assureur et prendre en charge chaque sinistre, sauf lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

Il est manifeste que cette responsabilité incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives. Le syndicat doit être le maître d'œuvre et prendre en charge le règlement de tout sinistre afin de s'assurer du contrôle de la qualité des réparations. À cet égard, rappelons que le syndicat est redevable de sa gestion de l'immeuble. Il doit s'assurer que les copropriétaires réparent adéquatement leur unité afin d'éviter d'autres sinistres.

Le Barreau du Québec souligne que la terminologie « améliorations locatives » ne trouve pas application en matière de copropriété. L'expression « améliorations aux parties privatives » devrait être employée.

- ✓ Il est manifeste que la responsabilité de prendre en charge chaque sinistre incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives.

## 2.6 Interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil du Québec*

### Suggestion du ministère des Finances

Interdire, en s'inspirant de la règle prévue au deuxième alinéa de l'article 2474 du Code civil, les recours de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille visant à recouvrer le coût des dommages aux parties assurées par le syndicat. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété.

Le Barreau du Québec estime qu'il y a lieu de clarifier la question. À cet égard, le Manitoba a prévu une disposition que nous préconisons et qu'il y aurait lieu d'adopter au Québec. On y indique que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire<sup>9</sup>. Nous voyons d'un bon œil l'ajout d'une telle disposition dans la législation québécoise. Par ailleurs, la nouvelle loi en Ontario spécifie, de son côté, qu'un copropriétaire responsable d'un sinistre touchant les parties communes se verra facturer une surcharge dans sa contribution aux charges communes, représentant le moindre montant entre le coût de réparation des dommages et montant de la franchise d'assurance du syndicat<sup>10</sup>.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil*.

## 3. LES RÈGLES ABSENTES À INTRODUIRE

Afin de compléter ces règles qui seraient d'ordre public de direction et pour lesquelles il y aurait une interdiction d'y déroger par un règlement de copropriété, le Barreau du Québec souligne que la législation partielle proposée ne traite aucunement de plusieurs enjeux reliés notamment à l'assurance de la copropriété par phase, du fiduciaire d'assurance et de la question de la perte importante. Tous ces aspects doivent également être encadrés.

<sup>9</sup> Article 189 *Manitoba Condominium Act*.

<sup>10</sup> Article 105(2) *Condominium Act (Ont.)*, tel que modifié par *Protecting Condominium Owners Act, 2015*, S.O. 2015, c. 28, Sch. 1, art. 91. La modification n'est pas encore en vigueur.

## 4. CONCLUSION

Le Barreau du Québec est favorable à la plupart des propositions de la consultation qui vise à bonifier un régime qui est incomplet et qui devrait être révisé de façon plus complète. Il insiste sur le fait que les nouvelles règles devraient être d'ordre public de direction et pour lesquelles il y aurait une interdiction d'y déroger par un règlement de copropriété.

Cependant, le Barreau du Québec réitère qu'il aurait été de loin préférable de procéder à l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés afin de protéger adéquatement un grand nombre de citoyens qui choisissent ce mode d'habitation au Québec.

Les recommandations du Barreau du Québec se résument comme suit :

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du *Code civil du Québec*.
- ✓ Le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement.
- ✓ Le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars.
- ✓ Il faut définir clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ».
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à établir une présomption dans la loi au sujet des *majors perils*.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence et suggère d'ajouter l'obligation pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle qu'en cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire. Il faut toutefois ajouter d'autres obligations corolaires.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de l'évaluation périodique de la valeur de reconstruction du bâtiment réalisée par un évaluateur agréé.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'exigence d'une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

- ✓ Le Barreau du Québec suggère d'ajouter une règle visant à ce que le syndicat indemnise les administrateurs et officiers qui agissent dans l'exercice de leurs fonctions.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de la franchise raisonnable qui doit viser tout type d'assurance que ce soit la responsabilité civile du syndicat ou la responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.
- ✓ Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation de constituer deux fonds distincts, soit un fonds de prévoyance et un fonds pour la franchise.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à ce que le syndicat soit responsable de l'insuffisance de l'assurance.
- ✓ Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile individuelle, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant
- ✓ Il est manifeste que la responsabilité de prendre en charge chaque sinistre incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil* de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille.

## 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 du Groupe de travail sur la copropriété :

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur , Ad. E.  
M<sup>e</sup> Yves Papineau, Ad. E.  
M<sup>e</sup> Patrick Kenniff, à la retraite  
M. Michel Lespérance

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

M<sup>e</sup> Sylvie Champagne et M<sup>e</sup> André-Philippe Mallette

Édité en août 2017 par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-923840-95-6

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2017